



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

AL SEÑORA SANDRA MILENA TORRES  
2-2022-77036  
Fecha: 2022-12-20 16:55:58  
Aprobado: N/A 6-folios, Folios: 1  
Asunto: COMUNICACION AUTO 4452 DE 2022  
EXP 1-2021-18811  
Destino: SANDRA MILENA TORRES  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSECCION



Bogotá D.C.,

Señora:  
**SANDRA MILENA TORRES GÓMEZ**  
Apoderada  
Calle 53 No. 37 A – 10 Sur  
Ciudad

Asunto: Comunicación Auto No. 4452 del 14 de diciembre de 2022  
Expediente: 1-2021-18811

Respetada señora;

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo quinto del **Auto No. 4452 del 14 de diciembre de 2022** “*Por el cual se abre una Investigación Administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicada vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deba ser notificada o comunicada a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado “**AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.  
Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Lo enunciado en seis (6) folios. Auto No. 4452 del 14 de diciembre de 2022



**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 1 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que la señora **SANDRA MILENA TORRES GÓMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.071.303.332 y Tarjeta Profesional No. 300.754 del C.S de la J., quien en calidad de Apoderada del señor **FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.589.885, quien obra en calidad de Propietario del inmueble ubicado en la **Calle 127 No. 51 A – 45 Apartamento 605 Interior A Parquaderos Nos. 13 y 14** de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-18811 del 3 de mayo de 2021, presentó Queja en contra de **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.123.546 - 9, **por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración en razón al no pago del cánón de arrendamiento en el mes de diciembre de 2020 por un valor de Novecientos Cuarenta y Seis Mil Cuatrocientos Treinta y Nueve Pesos M/cte., (\$946.439), el no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de enero a abril de 2021 adeudando la suma de Siete Millones Quinientos Doce Mil Quinientos Doce Pesos M/cte., (\$7.512.512), no cancelar los servicios públicos domiciliarios adeudando la suma de Trescientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Noventa Pesos M/cte., (\$334.690), el no pago de unas reparaciones realizadas al inmueble por la suma de Trescientos Veinte Mil Setecientos Pesos M/cte., (\$320.700) y la no entrega formal del inmueble. Folios (1 al 26).**

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio No. 2-2021-31211 del 16 de junio de 2021, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (27 al 28).

Que este Despacho requirió a **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, mediante el oficio No. 2-2021-31210 del 16 de junio de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, el cual fue entregado de manera efectiva en el correo electrónico de la mencionada empresa [contacto@convivienda.co](mailto:contacto@convivienda.co), el día 19 de junio de 2021. Folios (29 al 30).

Que revisado los aplicativos de correspondencia **“FOREST”** y **“SIGA”** con los que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado y hasta este momento, **NO** se evidenció respuesta por parte de la empresa investigada al requerimiento realizado por este Despacho. *X*

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 2 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda “SIDIVIC”, donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que a **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 2345.

Que, mediante Acuerdo 83 de 1920, el Concejo de Bogotá declaró el 6 de agosto de cada año como día de fiesta municipal, por el aniversario de la fundación de Bogotá, y, el artículo 1 del Decreto Distrital 346 de 2007, determinó:

*“ARTÍCULO 1º. Con ocasión de la declaración de día de fiesta distrital a que hace referencia el Acuerdo 83 de 1920, no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, igual regla se predica de los Establecimiento Educativos del Distrito y de las Curadurías Urbanas”.*

Que la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Circular 06 del 5 de agosto de 2021, en la que dispuso:

*“La Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo 83 de 1920 del Concejo de Bogotá y el Decreto Distrital 346 de 2007, en el cual se declaró el día 6 de agosto como día de fiesta municipal y definió, a su vez, que con ocasión de esta festividad no habrá actividades laborales en las entidades del Distrito, concederá el próximo 6 de agosto de 2021 como día de descanso a los servidores públicos, catalogándose esta fecha como día no hábil para la entidad.”*

Que por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de notificación, ni para la presentación de recursos o actuaciones en el marco de los procedimientos administrativos a cargo de la entidad; salvo los trámites de los procesos contractuales que se adelantan a través de la plataforma SECOP I y II.” (subraya fuera de texto)

Que adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo los siguientes:

### FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de dineros y Arrendamiento de Inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los “*Contratos de Administración de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital*”, la **Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (b), el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior** y demás normas concordantes, estipulan:

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 3 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

*“...b) Función de control, inspección y vigilancia:*

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.”.*

Así mismo, la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, establece:


*“Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

- “1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
- 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente*
- 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
- 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*

*Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.*

*Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”*

(Subraya fuera de texto)

Respecto de la Inspección, Vigilancia y Control en lo concerniente al cumplimiento de las obligaciones del contrato de administración y su debida diligencia, **El Decreto 51 de 2004. Artículo 8º**, consagra lo siguiente: 

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 4 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

*“Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:*

(...)

*4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.” (Se resalta con subrayado).*

Así mismo, el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, señala:

*“...ARTÍCULO 49. CÁLCULO DE VALORES EN UVT. A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente.*

*Parágrafo. Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV...”*

De igual manera, a través de la Resolución No. 000140 del 25 de noviembre de 2021, “Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2022”, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de TREINTA Y OCHO MIL CUATRO PESOS (\$38.004), la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintidós (2022) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

Al respecto, la Secretaría Jurídica Distrital expresó en Concepto 220204257 de 2020 lo siguiente:

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 5 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

*“...Teniendo en cuenta las referencias normativas, las consideraciones expuestas y los apartes transcritos de las sentencias de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, referidos en el numeral 2 del presente documento, resulta procedente señalar que, a partir del 1 de enero de 2020, y en relación con las actividades de competencia de la Secretaría Distrital de Movilidad expuestas en la solicitud de concepto, tales como la ejecución de las multas impuestas con ocasión de la violación de las normas de tránsito; la fijación de las tarifas por los servicios de grúas y parqueaderos por concepto de inmovilización de vehículos; la determinación de las tasas para los trámites realizados por la entidad; las sanciones y multas por concepto de declaratoria de incumplimiento de contratos; y las sanciones pecuniarias por concepto de sanciones en materia disciplinaria; estas tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), por así haberlo dispuesto el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, siendo la ley de carácter general y de aplicación a partir de su entrada en vigencia, por parte de todas las autoridades que tengan competencias relacionadas con: “(...) cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) (...)”, sin que les sea posible a las entidades y organismos distritales que cumplen tales actividades, sustraerse al cumplimiento de la ley, mientras la misma esté vigente, y no haya sido declarada inexecutable por la Corte Constitucional.” (Subrayas y negrita fuera de texto)*

En el mismo sentido, la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat consideró bajo el radicado No. 3-2022-1800 del 1º de abril de 2022 en lo que respecta a la tasación de la multa a imponer:

*“...Es decir, el artículo 49 de la ley 1955 de 2019 es claro, en cuanto cubre todo tipo de cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas para todas las entidades de orden nacional, departamental y municipal y en todas las áreas, ya sean relacionadas con normas de transporte, normas ambientales o de arrendamiento de vivienda urbana, ya que esta norma no contempla excepciones. Nótese que en otras materias como las mencionadas podría alegarse una especialidad al tratarse sobre normas relacionadas con movilidad, servicios públicos, sancionatorio ambiental o vivienda, sin embargo, la forma de tasar la sanciones que pueden generarse en cada materia nada tienen que ver con la especialidad del asunto.*

*Por lo anterior, no se considera viable acudir a la teleología de la Ley 820 de 2003 ni al criterio de especialidad, en el entendido que el cuestionamiento no aplica a la regulación particular de los temas de arrendamiento, los cuales se deben ceñir a los contenidos de esa ley particular, sino a la tasación de las multas, sanciones, cobros, tasas, tarifas y estampillas que han sido reguladas de forma específica y transversal por la Ley 1955 de 2019...”*

De lo anterior, respecto al problema jurídico planteado: ¿Resulta aplicable el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022” frente a la aplicación de las sanciones con ocasión de la función de inspección, vigilancia y control?; Según concepto jurídico emitido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y atendiendo los criterios de la tesis subsidiaria, se infiere que es aplicable el artículo 49 de la ley 1955 de 2019, respecto de acciones u omisiones que hayan

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 6 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

tenido ocurrencia con posterioridad a la expedición del Decreto 1094 de 2020, esto es el 04 de agosto de dicho año, en tal sentido se indicó:

*“Tesis subsidiaria*

*Por otro lado, y en lo que a este estudio concierne, no se puede desconocer que la aplicación de las multas bajo la descripción de la Ley 820 de 2003, se realiza como una facultad sancionatoria estatal, por lo que su aplicación debe ser cobijada bajo el principio de legalidad...*

*En esta medida, la legalidad se predica no solo de la descripción típica del comportamiento sancionable, sino también de la pena determinada de manera previa a la comisión de la conducta.*

(...)

*5. Sin duda alguna, el principio de legalidad de las sanciones exige que estas estén determinadas en el momento de cometer la infracción. Quien lleva a cabo una conducta legalmente prohibida bajo apremio de sanción penal o administrativa debe conocer previamente cuál es el castigo que acarrea su comportamiento. Este castigo no puede quedar a la definición ulterior de quien lo impone, pues tal posibilidad desconoce la garantía en contra de la arbitrariedad. Así pues, las sanciones deben estar legalmente determinadas taxativa e inequívocamente en el momento de comisión del ilícito, sin que el legislador pueda hacer diseños de sanciones “determinables” con posterioridad a la verificación de la conducta reprimida. Esta posibilidad de determinación posterior ciertamente deja su señalamiento en manos de quien impone la sanción, contraviniendo el mandato superior según el cual deber el legislador quien haga tal cosa.*

(...)

*Esto permite concluir, que respecto del párrafo del artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, se debe optar por una interpretación sistemática y no exegética de la norma, sino sistemática a partir de los principios que gobiernan la facultad administrativa sancionatoria, para el caso baje el principio de legalidad de las sanciones, pues no es viable aplicar el procedimiento descrito en el Decreto 1094 de 2020, respecto de sanciones que se coloquen frente a hechos ocurridos antes de su vigencia, pues tal situación significaría establecer una multa en condiciones que no estaban determinadas en la ley al momento de su comisión afectando el principio de nullum poena sine previa lege penale, principio desarrollado a partir del artículo 29 superior. (...)”*

Entre tanto, el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y formulación de Cargos lo siguiente:

*“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto*

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 7 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*


*administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso.  
(...)” (Se resalta con subrayado).*

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

**RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de Autoridad Administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

De los hechos esgrimidos por la señora **SANDRA MILENA TORRES GÓMEZ**, Apoderada del señor **FELIPE ADOLFO ARANGUEN ROSAS**, a través del radicado No. 1-2021-18811 del 3 de mayo de 2021, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 127 No. 51 A – 45 Apartamento 605 Interior A Parqueaderos Nos. 14 y 15** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Contrato de Mandato para Administración de Inmueble**, del cual se observa: señalados por una parte el señor **FELIPE ADOLFO ARANGUEN ROSAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.589.885 en calidad de Propietario, y por otra parte **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con Nit. 830.123.546-9 en calidad de Administradora y/o Mandataria, respecto del inmueble **Calle 127 No. 51 A – 45 Apartamento 605 Interior A Parqueaderos Nos. 13 y 14** de Bogotá, suscrito el día 17 de diciembre de 2019. Folios (22 posterior al 26).
- **Poder Especial** otorgado por el señor **FELIPE ADOLFO ARANGUEN ROSAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.589.885 a la señora **SANDRA MILENA TORRES GÓMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.071.303.332 y Tarjeta Profesional No. 300.754 del C.S de la J. Folio (2).
- **Material fotográfico** daños encontrados en el inmueble. Folios (7 al 14).
- **Facturas y soportes de pago** correspondientes a los servicios públicos domiciliarios cancelados por el propietario. Folios (15 al 20). 



**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 8 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

- **Facturas compra materiales de construcción** facturas Nos. 26171 y 21175 a nombre del señor **FELIPE ADOLFO ARANGUEN ROSAS**, de fecha 16 de febrero de 2021 emitidas por el establecimiento de comercio *Pinturas Pintupanda*. Folios (20 al 21).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrado entre la parte Quejosa e **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto: ... EL PROPIETARIO confiere a LA MANDATARIA la facultad de administrar en arrendamiento por cuenta y riesgo de EL PROPIETARIO, el (los), inmueble (s) identificado (s) anteriormente. (...)”, motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (5).

En este acápite es preciso aclarar, que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con el incumplimiento del Contrato de Administración suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades.

Conforme lo manifestado por la parte Quejosa, no se realizó el pago del cánon de arrendamiento en el mes de diciembre de 2020 por un valor de Novecientos Cuarenta y Seis Mil Cuatrocientos Treinta y Nueve Pesos M/cte., (\$946.439), no se pagó los cánones de arrendamiento entre los meses de enero a abril de 2021, adeudando la suma de Siete Millones Quinientos Doce Mil Quinientos Doce Pesos M/cte., (\$7.512.512), no se canceló los servicios públicos domiciliarios adeudando la suma de Trescientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Noventa Pesos M/cte., (\$334.690), no se pagó las reparaciones realizadas al inmueble por la suma de Trescientos Veinte Mil Setecientos Pesos M/cte., (\$320.700) y no se realizó entrega formal del inmueble, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

“(…)

3. *Los arrendatarios que habitaron no cancelaron el mes de diciembre de conformidad con lo acordado, por consiguiente, deben al señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS la suma equivalente NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$946.439).*

4. *A la fecha de la presente reclamación, la inmobiliaria nunca realizó la entrega formal del bien inmueble al arrendador y propietario FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS, téngase en cuenta que, la entrega del mismo no se realiza entregando las llaves del inmueble en la portería del lugar donde reside el propietario. En primera medida, si el arrendatario quiere terminar el contrato deberán manifestarlo según la fecha de terminación de contrato y este anuncio debe hacerse por lo menos tres meses antes de esta fecha. Con el motivo que uno u otro tengan un tiempo prudente para conseguir otro bien inmueble u otro arrendatario, respectivamente. De lo contrario, habrá lugar al pago de indemnizaciones por parte de quien resulte afectado.*

(…)

*Pues bien, al señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS nunca se le envió aviso alguno el cual diera cuenta de la terminación del contrato de arrendamiento de conformidad con los pazos*

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 9 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

*establecidos en la ley, así como tampoco se le entregaron los recibos de los servicios públicos pagos, canon de arrendamiento al día, y no se dio trámite a la entrega del bien inmueble dado en arrendamiento.*

*5. Así mismo, el arrendatario y la INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S como tampoco se preocuparon por el estado de deterioro en que se entregó el predio, lo que no corresponde a un desgaste normal del inmueble, si no que, todo lo contrario, demuestra una no preservación y uso indebido de quienes habitaron allí como arrendatarios, motivo por el cual el propietario ha tenido que realizar arreglos de su propio pecunia para devolver el bien al estado natural al que fue entregado, de acuerdo al inventario elaborado. Situación que es de conocimiento de la inmobiliaria.*

*6. Quienes fuesen arrendatarios del inmueble para esta época tampoco cancelaron los siguientes servicios públicos:*

<i>ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO</i>	<i>\$ 200.820</i>
<i>ENEL CODENSA</i>	<i>\$ 93.350</i>
<i>VANTI</i>	<i>\$ 40.520</i>
<i>TOTAL</i>	<i>\$ 334.690</i>

*(...)*

*8. De igual forma, el inmueble contaba con daños ocasionados por los ARRENDATARIOS en: paredes con perforaciones no estéticas, que no agradables a la vista de posibles nuevos arrendatarios (hoyos que no fueron resanados y pintados); y demás espacios, para lo cual se debió conseguir materiales para el resane de los mismos por un costo de CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$ 46.200); deterioro de puertas y daño de grifería de cocina, detrimento, en los muebles que hacen parte del inmueble, pisos, uso inapropiado de la chimenea por una suma de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$ 24.500) y caneca de pintura por CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$ 150.000).*

*9. Adicional a lo ya descrito, la INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S incumplió el contrato de administración suscrito el 17 de diciembre del año 2019, en lo concerniente a lo pactado en:*

- La CLAUSULA SEXTA del contrato referido, toda vez que, en ningún momento se activó la póliza- que se menciona allí como garante de eventos de incumplimiento y seguro de canon que responde por la renta mensual al propietario arrendador así el inquilino pague o no pague.*

*(...)*

*11. PRETENSIONES*

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 10 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

*PRIMERA: PAGAR A FAVOR del señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.589.885 de Bogotá D.C., la suma de NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$946.439), por el canon de arrendamiento del mes de diciembre del año 2020.*

*SEGUNDA: PAGAR A FAVOR del señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.589.885 de Bogotá D.C., la suma de TRECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$334.690) por concepto de servicios públicos dejados de cancelar por el arrendatario.*

*TERCERA: PAGAR A FAVOR del señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.589.885 de Bogotá D.C., la suma de TRECIENTOS VENTE MIL SETECIENTOS PESOS (\$320.700) por concepto de arreglos varios, debido al uso indebido del inmueble por parte de los arrendatarios.*

1

*CUARTA: PAGAR A FAVOR del señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.589.885 de Bogotá D.C., la suma de SIETE MILONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$7.512.512) por concepto de cánones de arrendamiento del mes de enero, febrero, marzo, abril, por no producirse la entrega formal del bien inmueble, suma que deberá ser actualizada, una vez la INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S entregue en debida forma y de conformidad con las leyes pertinentes, el bien inmueble.*

*QUINTA: ENTREGAR de manera inmediata al señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS el contrato de arrendamiento suscrito entre la INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S y el arrendatario para la época de diciembre del año 2020. (...)” Folio (3 al 6).*

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho a la empresa inmobiliaria, la misma NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa.

Visto lo anterior y tomando en consideración lo señalado por la señora SANDRA MILENA TORRES GÓMEZ, Apoderada del señor FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS, la documental anexa a través del radicado allegado, teniendo en cuenta que INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S., no aportó respuesta al requerimiento realizado por este Despacho en razón al presunto incumplimiento, ni demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con la parte Quejosa y canceló la suma de los cánones de arrendamiento del mes de diciembre de 2020 y los cánones entre los meses de enero a abril de 2021 por un total de Seis Millones Cuatrocientos Cincuenta y Ocho Mil Novecientos Cuarenta y Ocho Pesos M/cte., (\$6.458.948), que hizo la cancelación de los servicios públicos domiciliarios por valor de Trescientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Noventa Pesos M/cte., (\$334.690), pagó las reparaciones realizadas al inmueble por la suma de Trescientos Veinte Mil Setecientos Pesos M/cte., (\$320.700) y entregó el inmueble en debida forma al propietario, ni tampoco soporta con un documento idóneo o paz y salvo suscrito por el señor propietario que canceló durante este tiempo los dineros adeudados y que se encuentra al día en los pagos con él; se concluye, que ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 3° literal b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 11 de 12

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*  
*Expediente 1-2021-18811*

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar *Procedimiento Administrativo Especial Sancionatorio*, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.123.546 - 9, con Matrícula de Arrendador No. 2345, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 4° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la parte quejosa en la documental allegada y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.123.546 - 9, con Matrícula de Arrendador No. 2345, como presunta responsable de las conductas encaminadas a la infracción de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración de inmuebles para vivienda urbana y eventual incumplimiento a las obligaciones de su calidad de Administrador de conformidad con la parte motiva del presente Acto Administrativo:

**PARÁGRAFO:** Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2021-18811.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.123.546 - 9, con Matrícula de Arrendador No. 2345, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

**PRIMER CARGO:** Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración celebrado con el propietario del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la **Calle 127 No. 51 A – 45 Apartamento 605 Interior A Parqueaderos Nos. 13 y 14** de esta ciudad, en razón a no cancelar a la parte quejosa el mes de diciembre de 2020 por un valor de Novecientos Cuarenta y Seis Mil Cuatrocientos Treinta y Nueve Pesos M/cte., (\$946.439), no pagar los cánones de arrendamiento entre los meses de enero a abril de 2021, adeudando la suma de Siete Millones Quinientos Doce Mil Quinientos Doce Pesos M/cte., (\$7.512.512), no cancelar los servicios públicos domiciliarios adeudando la suma de Trescientos Treinta y Cuatro Mil Seiscientos Noventa Pesos M/cte., (\$334.690), no pagar las reparaciones realizadas al inmueble por la suma de Trescientos Veinte Mil Setecientos Pesos M/cte., (\$320.700) y no realizar la entrega formal del inmueble. ~~SA~~

**AUTO No. 4452 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 12 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18811*

*“Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: “...2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble...”*

**SEGUNDO CARGO:** Por la vulneración a lo previsto en el numeral 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta al requerimiento u orden realizada por la Autoridad Competente mediante el oficio No. 2-2021-31210 del 16 de junio de 2021 en relación con la queja presentada por la parte quejosa:

*“Numeral 5 del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003...5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.”*

**ARTÍCULO TERCERO:** NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.123.546 - 9, con Matrícula de Arrendador No. 2345 a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

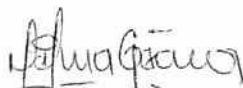
**ARTÍCULO CUARTO:** CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a **INMOBILIARIA CONVIVIENDA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.123.546 - 9, con Matrícula de Arrendador No. 2345 a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO:** COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **SANDRA MILENA TORRES GÓMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.071.303.332 y Tarjeta Profesional No. 300.754 del C.S de la J., Apoderada del señor **FELIPE ADOLFO ARANGUREN ROSAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.589.885 en calidad de quejosa.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los catorce (14) días del mes de diciembre de dos mil veintidós (2022).



**MILENA INES GUEVARA TRIANA**

**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Claudia Caro Caro – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda