



BOGOTÁ, D.C.

Señores.  
**H & N INMOBILIARIA S.A.S**  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
**CR 58 NO. 125 B 72**  
**BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ**

Referencia: Aviso Notificación  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 4448 del 14 de diciembre de 2022**  
Expediente No. **1-2021-15186**

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 4448 del 14 de diciembre de 2022**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria, la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa de, CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a H & N INMOBILIARIA S.A.S., identificada con el Nit 900362027, 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.

Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

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

Elaboró: *Fernando Romero Melo- Contratista SIVCV*  
Revisó: *María Alejandra Villota- Contratista SIVCV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado – SICV*  
Anexos 07Folios

## AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 1 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

**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 **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.792.468, quien obra en calidad de Propietaria de los inmuebles ubicados en la **Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja y Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1** de esta ciudad, mediante los radicados Nos. 1-2021-15186 del 8 de abril del 2021, 1-2021-18679 del 30 de abril de 2021 y 1-2021-21855 del 24 de mayo de 2021, presentó Queja en contra de **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, por el presunto incumplimiento a los dos Contratos de Administración, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021 de ambos inmuebles, la no entrega del estado de cuenta desde el mes de noviembre de 2020 y la presunta exigencia de un Depósito en dinero a uno de los arrendatarios por valor de Cinco Millones Doseientos Mil Pesos M/cte., (\$5.200.000) como garantía de respaldo. Folios (1 al 2, 5, 9 al 49).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios Nos. 2-2021-25332 del 20 de mayo de 2021, 2-2021-31570 del 17 de junio de 2021 y 2-2021-31592 del 17 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 (3 al 4, 6 y 50 al 51).

Que este Despacho requirió a **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, mediante los oficios No. 2-2021-38029 del 21 de julio de 2021 y 2-2022-63775 del 18 de octubre de 2022, 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 4º del Decreto 572 de 2015, el cual fue entregado de manera efectiva en correo electrónico [hyninmobiliaria@gmail.com](mailto:hyninmobiliaria@gmail.com) del la empresa administradora, según se evidencia en el certificado de comunicación electrónica E87568129-S de la empresa de servicio postal 4-72 de fecha 18 de octubre de 2022. Folios (7 y 52 al 57).

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

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 2 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

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 **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20100113.

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 1°. 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 literales (a y b), el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior** y demás normas concordantes, estipulan:

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 3 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

**“...a) Contrato de arrendamiento:**

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;(…)” (Se resalta con subrayado y negrilla).

**“...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.”

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 4 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

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 8°**, consagra lo siguiente:

*“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).

En lo que atañe a la prohibición de exigir la entrega de Depósitos en dinero o garantías reales para respaldar los contratos de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 señala:

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 5 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

**“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES.** *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

*Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.”* (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:

*“...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*

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 6 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

*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 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.*

(...)

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 7 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

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 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,



**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 8 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

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 **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, a través de los radicados Nos. 1-2021-15186 del 8 de abril del 2021, 1-2021-18679 del 30 de abril de 2021 y 1-2021-21855 del 24 de mayo de 2021, respecto de los inmuebles ubicados en la **Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja** y **Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

**-Contrato de Administración**, del cual se observa: señalados por una parte la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.792.468 en calidad de Propietaria, y por otra parte **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, en calidad de Administrador, respecto del inmueble **Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja** de Bogotá, suscrito el día 4 de agosto de 2017, por valor de Dos Millones Cien Mil Pesos M/cte., (\$2.450.000). Folios (11 al 13).

**-Contrato de Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, en calidad de Arrendador y por otra parte el señor **DAVID ANTONIO VARGAS IBAÑEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 92.504.335 en calidad de Arrendatario, respecto del inmueble **Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja** de Bogotá, de fecha 18 de febrero de 2020, por valor de Dos Millones Seiscientos Mil Pesos M/cte., (\$2.600.000). Folios (14 al 19).

**-Contrato de Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, en calidad de Arrendador y por otra parte el señor **JOSE FERNANDO LEIVA CAÑIZARES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.531.926 en calidad de Arrendatario, respecto del inmueble **Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1** de Bogotá, de fecha 11 de junio de 2019, por valor de Dos Millones Ciento Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$2.150.000). Folios (20 al 25).

**- Recibo de Caja** de fecha 26 de febrero de 2020 emitido por **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, al señor **DAVID ANTONIO VARGAS IBAÑEZ** en calidad de Arrendatario del inmueble **Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja** de Bogotá, donde se le hace el cobro de Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$5.200.000), como garantía de respaldo para la firma del contrato de arrendamiento.

## AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022

Pág. 9 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

- **Soportes Tramite Audiencia de Conciliación** con Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de fecha 22 de abril de 2021, donde están involucrados la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS** y **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.** Folios (38 al 43).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, los Contratos de Administración celebrados entre la parte Quejosa y **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, observado el contenido literal de los mismos, tienen por objeto “PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.- EL (LOS) PROPIETARIO (S) hace (n) entrega y autoriza (n) al ADMINISTRADOR, para que este anuncie, promocione, suscriba el contrato y administre en arrendamiento de una manera diligente, el (los) inmueble (s) ubicado (s) en: ... (...).”, motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (11).

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 le pagó los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021 de los respectivos inmuebles, no se le entregó los estados de cuenta de ambos inmuebles desde el mes de noviembre de 2020 y presuntamente se exigió un Depósito en dinero a uno de los arrendatarios por valor de Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/cte., (\$5.200.000) como garantía de respaldo., dando paso a un incumplimiento al contrato de administración y vulneración a la Ley 820 de 2003:

*“(…)*

*ROSA LUCY RUEDA VARGAS identificada como registra al pie de mi firma, por medio del presente escrito pongo en conocimiento de la secretaria del hábitat y Vivienda de Bogotá lamala administración por parte de INMOBILIARIA H&NS.A.S. sociedad identificada con Nit 900362027-6 ([info@hyninmobiliaria.com](mailto:info@hyninmobiliaria.com)) respecto de los siguientes inmuebles*

- *Calle 24C No. 71-60 Torre 2 apto 505 cuyo actual arrendatario es el señor David Vargas Ibáñez*
- *Calle 36 No 59 A 43 Prados de la Colina 11 Apartamento 1003, torre 2, cuyo actual arrendatario Hernann Barragán*

*Con motivo a la indebida admiración de los inmuebles dados en consignación para la celebración de contrato de arrendamiento y ante el silencio por parte de la inmobiliaria en dar respuesta a los requerimientos presentados solicitando respuesta a las anomalías presentadas.*

*A continuación, expongo los hechos sobre los cuales fundamento mi reclamación:*

*1. Desde el 2020, viene consignado los cánones de arrendamiento a finales de mes o principios del año siguiente, a pesar de tener un compromiso de ser consignados en los primeros 15 días de cada mes*

*2. A la fecha me adeuda dos meses de arrendamiento de Prados de la colina apto 1003, torre 2, cuyo arrendatario es el señor Hernann Barragán, esto sin contar abril. En cuanto al apartamento Gran Reserva*

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 10 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

*de La Rioja 505 Torre 2, tomado en arriendo por el señor David Vargas, no ha consignado marzo y abril. Además, al señor Vargas al arrendarle el Apto, le exigió un depósito de \$5.2000*

*3.- Los señores Barragán y Vargas me confirmaron que vienen transfiriendo en forma oportuna los valores de arrendamiento, a la cuenta bancaria informada por el señor Nuñez, inclusive el señor Vargas efectúa lo correspondiente al siguiente periodo*

*4.-Desde finales de enero del presente año no contesta ninguna llamada, ni mensajes, ni Wasap, además en el edificio donde se supone que esta la oficina, no dan ninguna información sobre la inmobiliaria ni el señor Nuñez, representante Legal de la inmobiliaria*

*5.-No me entrega información de los arriendos desde noviembre del año pasado, como tampoco envía recibos de pago a los arrendatarios, ni les contesta al teléfono. (...)” Folio (1).*

*“(…)”*

*El señor Nuñez, no contesta las llamadas, correos, mensajes, ni míos, ni de los arrendatarios, igualmente durante el presente año no ha entregado soportes a los arrendatarios de las consignaciones efectuadas, y tampoco de las pocas transferencias que me ha realizado.*

*Del apartamento 1003 de la calle 136 No 59 A 43, torre 2 me adeuda febrero y marzo, pues nunca me consigno el mes de junio de 2020, por lo tanto, me adeuda dos meses*

*Del apartamento 505 de la calle 24C No 71-60, torre 2, me adeuda marzo y abril. (...). Folio (9).*

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 **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, la documental anexa a través del radicado allegado, teniendo en cuenta que **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, 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 de los meses de febrero a abril de 2021 de ambos inmuebles por un valor aproximado de Nueve Millones Quinientos Mil Pesos M/cte., (\$9.500.000) según se observa en los contratos de arrendamiento aportados, que hizo entrega de los estados de cuenta de manera mensual a la propietaria, ni tampoco soporta con un documento idóneo o paz y salvo suscrito por la señora propietaria que canceló durante este tiempo los dineros adeudados y que se encuentra al día en los pagos con ella, y no demostró que no exigió un Depósito en dinero al arrendatario **DAVID ANTONIO VARGAS IBAÑEZ** por valor de Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/Cte., (\$5.200.000) como garantía de respaldo para la suscripción del contrato de arrendamiento; se concluye, que

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 11 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en los numerales 3° literal a) y 3° literal b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

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 **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 2°, 5° y 6° 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 **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, como presunta responsable de las conductas encaminadas a la infracción de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración de inmuebles para vivienda urbana, eventual incumplimiento a las obligaciones de su calidad de Administrador y vulneración a la Ley 820 de 2003, 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. 1-2021-15186.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **H & N INMOBILIARIA S.A.S antes H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113, 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 la prohibición prevista en el **Artículo 16 de la Ley 820 de 2003**, en razón a la exigencia al arrendatario DAVID ANTONIO VARGAS IBÁÑEZ, de un Depósito en dinero equivalente a Cinco Millones Doscientos Mil Pesos M/Cte., (\$5.200.000), para la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana ubicado en la Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el **Numeral 6° literal (a), artículo 34, Ley 820 de 2003:**

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 12 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

*“Numeral 6º, artículo 34, Ley 820 de 2003: ...6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas 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...”*

**SEGUNDO CARGO:** Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 2º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración celebrado con la propietaria de los inmuebles destinados a vivienda urbana, ubicados en la Calle 24 C No. 71 – 60 Apartamento 505 Torre 2 Garaje No. 133 del Conjunto Gran Reserva de la Rioja y Calle 136 No. 59ª - 43 Apartamento 1003 Torre 2 Garaje No. 45 Depósito No. 28 del Conjunto Prados de Colina 1 de esta ciudad, en razón a no cancelar a la parte quejosa los cánones de arrendamiento entre los meses de febrero a abril de 2021 de ambos inmuebles, llegando a adeudar una suma aproximada de Nueve Millones Quinientos Mil Pesos M/cte., (\$9.500.000), y también por la no entrega de los estados de cuenta de manera mensual:

*“Numeral 2º 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...”*

**TERCER CARGO:** Por la vulneración a lo previsto en el numeral 5º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta al requerimiento u orden realizada por la Autoridad Competente mediante los oficios No. 2-2021-38029 del 21 de julio de 2021 y 2-2022-63775 del 18 de octubre de 2022 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 **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113 a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO** del presente Auto de Apertura de Investigación a **H & N INMOBILIARIA S.A.S** antes **H & N INMOBILIARIA LTDA.**, identificada con el Nit. 900.362.027-6, con Matrícula de Arrendador No. 20100113 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.**

**AUTO No. 4448 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 13 de 13

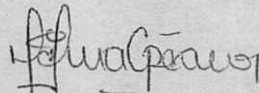
*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-15186*

**ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE** el contenido de este Auto a la señora **ROSA LUCY RUEDA VARGAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.792.468 en calidad de quejosa.

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


**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

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



**MILENA INES GÜEVARA 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*