



Señor (a)  
JHONNATAN ALONSO RAMOS GAITAN  
Quejoso  
Calle 23 # 14 – 05 int 9 apartamento 603  
BOGOTA D.C

Asunto: Comunicación Auto 4451 del 14 diciembre de 2022.  
Expediente No. 1-2021-18469

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **Quinto** comuníquese el contenido al señor (a) **JHONNATAN ALONSO RAMOS GAITAN** del Acto Administrativo **Auto 4451 del 14 diciembre de 2022.**, *“Por la cual se Apertura una Investigación Administrativa y se formulan Cargos”*

**Recuerde en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.**

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Fernando Romero Melo – Contratista SIVCV  
Revisó: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV  
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV  
Anexo: (07) folios

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 1 de 13

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*  
Expediente 1-2021-18469

**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 el señor **JHONNATAN ALONSO RAMOS GAITAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.435.958, quien obra en calidad de Propietario del inmueble ubicado en la **Calle 23 No. 14 - 05 Apartamento 603 Interior 9 del Conjunto Residencial Tarento PH** de esta ciudad, mediante los radicados Nos. **1-2021-18469** del 30 de abril de 2021 y **1-2021-25810** del 21 de junio de 2021, presentó ante esta Entidad, una Queja en contra de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.282.310-6, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración, en razón al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento que a la fecha la deuda asciende a la suma de Tres Millones de Pesos M/cte., (\$3.000.000), y la no atención a su solicitud de no renovar el contrato de arrendamiento y la negativa de hacer la restitución del inmueble pese a que se lo ha solicitado dentro del término legal y en repetidas ocasiones. Folios (1 al 2 y 5 al 39).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios Nos. 2-2021-28308 del 3 de junio de 2021 y 2-2021-36220 del 9 de julio 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 y 40 al 41).

Que este Despacho requirió a **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, mediante el oficio No. 2-2021-36221 del 9 de julio de 2021, para que se pronunciar 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. Folio (42).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "**FOREST**" con el que cuenta es Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realiza por este Despacho por parte de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, con el que presentó documentos y pruebas que consideró pertinentes para su deferir mediante los radicados No. 1-2021-33907 del 18 de agosto de 2021 y 1-2021-34390 del 23 de agosto 2021. Folios (43 al 48 y 50 al 56) *ca*

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*  
*Expediente 1-2021-18469*

Pág. 2 de 13

Que este Despacho revisó el radicado No. 1-2021-34390 del 23 de agosto de 2021 y observó que el contenido del mismo no guarda concordancia con el objeto de la queja y no se trata del mismo propietario, por ende, no se tendrá en cuenta para la presente investigación.

Que mediante los oficios Nos. 2-2021-49345 del 10 de septiembre de 2021 y 2-2021-49756 del 13 de septiembre de 2021, este Despacho corrió traslado al señor **JHONNATAN RAMOS GAITAN**, para que se pronunciara respecto de las respuestas allegadas por **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION** mediante los radicados No. 1-2021-33907 del 18 de agosto de 2021 y 1-2021-34390 del 23 de agosto de 2021., los cuales fueron enviados al correo electrónico [jonathan.ramos@cun.edu.co](mailto:jonathan.ramos@cun.edu.co). Folios (49 y 57 al 58).

Que de conformidad con la consulta realizada en los sistemas de correspondencia "*FOREST*" y "*SIGA*" de esta Entidad, NO se encontró que la parte quejosa allegara escrito de observaciones o inconformismo frente a la respuesta dada por **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**

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 **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION** cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20190143.

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".*

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."*

Por lo anterior se aclara que, al tratarse de un día no hábil, no correrán los términos para realizar los trámites de inscripción, 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 modalidad de compra 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:

*“...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. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**  
*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”*  
Expediente 1-2021-18469

Pág. 4 de 13

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

*Parágrafo 2º. 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:

*“Artículo 8º. 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:

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 5 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18469*

*“...**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 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 Subsecretaría 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: ~~3~~

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 6 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18469*

*“...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.*

*(...)*

*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*

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18469*

Pág. 7 de 13

*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 parágrafo 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 bajo 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 del 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 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 el señor **JHONNATAN RAMOS GAITAN**, a través de los radicados Nos. 1-2021-18469 del 30 de abril de 2021 y 1-2021-25810 del 21 de junio de 2021, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 23 No. 14 – 05 Apartamento 603 Interior 9 del Conjunto Residencial Tarento PH**, de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**  
"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"  
Expediente 1-2021-18469

Pág. 8 de 13

-**Contrato de Administración de Inmuebles en Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte el señor **JHONNATAN RAMOS GAITAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.435.958 en calidad de Consignante, y por otra parte **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, en calidad de Administrador, respecto del inmueble Calle 23 No. 14 – 05 Apartamento 603 Interior 9 del Conjunto Residencial Tarento PH de Bogotá, suscrito el día 3 de marzo de 2020, por valor de Quinientos Mil Pesos M/cte., (\$500.000). Folios (10 al 18).

-**Copia Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana**, del cual se observa: señalados por una parte **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, en calidad de Arrendador, y por otra parte el señor **JOGER EDUARDO ESTRADA MEDINA** en calidad de Arrendatario, respecto del inmueble Calle 23 No. 14 – 05 Apartamento 603 Interior 9 del Conjunto Residencial Tarento PH de Bogotá, suscrito el día 3 de marzo de 2020, por valor de Quinientos Cincuenta Mil Pesos M/cte., (\$550.000). Folios (28 al 34).

- **Acuerdo de pago** suscrito únicamente por el señor **OSWALDO QUIROGA ESPITIA** gerente general de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, por valor de Tres Millones Trescientos Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Cincuenta y Un Pesos M/cte., (\$3.355.651). Folios (35 al 37).

- **Solicitud de Terminación de Contrato de Administración** y entrega del inmueble arrendado, enviada por el señor **JHONNATAN RAMOS GAITAN** a **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, de fecha 22 de diciembre de 2020. Folio (25).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrado entre la parte Quejosa y la sociedad **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto "PRIMERA: EL CONSIGNANTE entrega al ADMINISTRADOR (A), para que este administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del consignante, el (los) inmueble (s) (apartamento, casa, garaje, depósito, etc.) situado (s) en la (s) siguiente dirección Calle 23 # 14-05 INT 9 APARTAMENTO 603 CONJUNTO RESIDENCIAL TARENTO PH (...)", motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (10).

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, existe un incumplimiento al Contrato de Administración, en razón al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento adeudando la suma de Tres Millones de Pesos M/cte., (\$3.000.000), y no atender la orden de no renovar el contrato de arrendamiento y la negativa de hacer la restitución del inmueble pese a que se lo ha solicitado dentro del término legal y en repetidas ocasiones:

"(...)

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 9 de 13

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*  
Expediente 1-2021-18469

Desde el día 04 de noviembre de 2020 he venido notificando a dicha inmobiliaria vía telefónica, vía correo electrónico y mediante carta física (Ver anexos 4 y 5) con el fin de que me sea entregado el inmueble el día 04 de marzo del 2021 de acuerdo a la fecha de finalización del contrato suscrito entre las partes. Luego de las diferentes comunicaciones y acercamientos a la inmobiliaria me fue agendada la entrega del apartamento el día 25 de marzo de 2021 (Ver anexo 6).

Llegado ese día me acerqué a la recepción del conjunto donde está ubicado mi inmueble a la hora establecida, luego de 30 minutos de espera me comunico vía telefónica con la inmobiliaria teniendo en cuenta que ningún representante de la misma había llegado ni se había puesto en contacto conmigo, una asesora me indica que las personas que me harán la entrega se encuentran retrasados dado que están realizando una entrega adicional y llegarán lo más pronto posible. Posteriormente en portería y en conversación con la vigilancia me entero que el inmueble aún se encuentra habitado, razón por la cual me comunico nuevamente con la inmobiliaria notificando esta situación, la asesora finaliza la llamada al no poder darme una respuesta formal, sin embargo a los pocos minutos se contacta conmigo el señor Oswaldo Quiroga, representante legal de la inmobiliaria (como consta en el contrato de administración de mi apartamento), indicando que no me habían podido hacer la entrega de mi inmueble debido a que el arrendatario había tenido un inconveniente y no pudo realizar el trasteo, y por ende ellos no habían llevado a cabo las tareas de pintura y aseo para la respectiva entrega, que lamentaban lo ocurrido y que le diera ocho (8) días adicionales para llevar a cabo la entrega del inmueble sin falta. Accedí a reprogramar la entrega pero a la fecha esta entrega no ha sido efectuada.

(...)

Es de resaltar que desde el mes de abril de 2020 se presentaron retrasos en los pagos mensuales por concepto de cánones de arrendamiento por parte de la inmobiliaria hacia mí, monto que asciende a más de tres millones (3'000.000) de pesos. Desde la notificación de finalización del contrato realizada por mí el día 04 de noviembre de 2020, he solicitado mi estado de cuenta con el fin de realizar un cruce y poder establecer un acuerdo de pago de la deuda, pero sólo hasta hace un mes aproximadamente mi solicitud fue respondida con un acuerdo de pago (Ver anexo 9), al cual le he solicitado modificaciones. Debido a los largos tiempos de respuesta de la inmobiliaria hacen que a la fecha no se haya podido llegar a un acuerdo por no recibir una respuesta oportuna a mis comentarios o solicitudes (Las solicitudes fueron realizadas a la asesora Daniela Velosa. Ver anexos 10 y 11). De igual forma, la entrega del inmueble no se ha establecido como consta en la cláusula TERCERO – ENTREGA de dicho acuerdo, la inmobiliaria manifiesta que se encuentra en proceso de requerir la devolución del inmueble por lo que no pueden dar una fecha de entrega, lo cual me parece ilógico teniendo en cuenta que desde el mes de Noviembre de 2020 llevo solicitando la respectiva entrega.

Sin embargo una de las situaciones que más me alerta de la gestión de la inmobiliaria es que el señor Vender me informa que están viviendo en mi inmueble sin ningún contrato legalmente establecido entre las partes (Inmobiliaria – Arrendador). Inicialmente me comenta que el apartamento se lo iban a arrendar al señor Jorge Eduardo Estrada Medina por una cuota mensual de \$550.000 (Ver anexo 8), y éste a su vez le iba a subarrendar al señor Vender por un monto de \$650.000. Cabe resaltar que el contrato entre la inmobiliaria y el señor Jorge nunca fue legalizado, es decir, se encuentra sin firmar ni autenticar. El señor Vender me indicó que habló telefónicamente con la inmobiliaria para solventar esta situación pidiendo que el contrato quedara a nombre de él dado que era quien habitaba el

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 10 de 13

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*  
Expediente 1-2021-18469

*apartamento junto a su familia, la inmobiliaria aceptó el cambio de contrato y afirmó, según el señor Vender, que no debía preocuparse, que en el transcurso de los días le enviarían el nuevo contrato de arriendo figurando él como arrendador y que posteriormente lo legalizarían en una notaría, pero esta situación nunca sucedió.*

*A día de hoy y en vista de la poca gestión para la devolución de mi inmueble por parte de la inmobiliaria me ví obligado a contactar al señor Vender (actual arrendatario del inmueble) con el fin de validar si es posible que me haga la entrega del apartamento dado que la inmobiliaria no ha podido llevar a cabo el proceso de reubicación o de brindarles soluciones para que ellos puedan vivir en otro lugar, así mismo me encuentro a la espera de alguna respuesta a mi solicitud de ajuste para el acuerdo de pago para que se me paguen los dineros adeudados durante la administración de mi inmueble. (...)" Folio (5 al 7).*

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho a la parte investigada bajo el radicado No. 2-2021-36221 del 9 de julio de 2021, esta allegó respuesta bajo el radicado No. 1-2021-33907 del 18 de agosto de 2021 y señaló al respecto:

*"(...)*

*Debemos informar que la AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME suscribió contrato de arrendamiento con JORGE EDUARDO ESTRADA MEDINA el día 3 de marzo del año 2020 para uso exclusivo de vivienda, con una cuota mensual de \$550.000 que pagaría por concepto de canon de arrendamiento entre el 3 y 8 de cada mes, pero este a su vez iba a subarrendar el inmueble a el señor VENDER ALEJANDRO PEREZ, situación de la que inmobiliaria se percató y ocasionó que Global Home solicitara la entrega inmediata.*

*Por ende el señor VENDER ALEJANDRO PEREZ se comunicó con la inmobiliaria y solicitó realizar el contrato de arrendamiento de manera directa a lo que la inmobiliaria accedió; pero por la distancia y la situación en la que estábamos en ese momento como consecuencias de la crisis sanitaria que trajo consigo cuarentena obligatoria, fue imposible acercarse a Madrid Cundinamarca para legalizar el contrato, lo mismo ocasionó que el señor VENDERALEJANDRO PEREZ empezara a incumplir los pagos del arriendo.*

*(...)*

*LA AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME realizó dos acuerdos de pago con el señor VENDER ALEJANDRO PEREZ por saldos adeudados por concepto de cánones de arrendamiento, acuerdos que incumplió; en vista que al propietario el señor JHONNATHAN ALONSO RAMOS GAITAN requería el inmueble, la inmobiliaria le solicitó el apartamento al arrendatario en reiteradas ocasiones, además se le presentaron 3 inmuebles más para reubicarlo a él y a su familia pero manifestó que los inmuebles no eran del agrado de su esposa o que no tenían la solvencia económica para cubrir un canon de arrendamiento de 650.000, adicional a esto presentó documentación falsa,*

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 11 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18469*

*situación que no permitía que la inmobiliaria gestionara la reubicación del señor VENDER ALEJANDRO PEREZ y retrasó la entrega del inmueble al propietario.*

*Entre el señor VENDER ALEJANDRO PEREZ y el señor JHONNATHAN ALONSO RAMOS GAITAN acordaron que se pagaría el canon de arrendamiento de manera directa a partir del mes de abril del año 2021, por lo tanto, desde ese momento la inmobiliaria no volvió a recibir ningún pago. La inmobiliaria se comunicó con el señor JHONNATHAN ALONSO RAMOS GAITAN para acordar una visita al inmueble el día 24 de julio del año 2021 y verificar el estado del mismo y a su vez realizar la entrega formal del contrato de transacción donde se determina en que manera la inmobiliaria le pagaría al propietario los saldos adeudos.*

*El día 24 de julio la directora administrativa de la inmobiliaria la señora LUX MIRTA ESPITIA se acercó a inmueble ubicado en la dirección Calle 23 #14-05 Int 9 Apto 603 Tarento P.H, de Madrid Cundinamarca junto con el señor JHONNATHAN ALONSO RAMOS GAITAN y se evidenció que el inmueble ya no estaba siendo habitado por el arrendatario el señor VENDER ALEJANDRO PEREZ y adicional esto que el señor JHONNATHAN ALONSO RAMOS GAITAN había iniciado obras para remodelar el apartamento; por lo anterior en la visita se le remite acta de entrega del inmueble ANEXO 1 y contrato de transacción ANEXO 2.*

*Conforme a lo anterior se establece que la AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME pagará al acreedor los valores adeudados mediante un acuerdo de pago y reconoce sus obligaciones como la parte deudora, en ese orden de ideas la AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME manifiesta que ya realizó el pago de la primera cuota pactada en el acuerdo y se adjunta comprobante de pago ANEXO 3. (...)” Folio (43 posterior y 44).*

Visto lo anterior y tomando en consideración lo señalado por el señor **JHONNATAN RAMOS GAITAN**, la documental anexa a través del radicado allegado, teniendo en cuenta que **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, aunque aportó respuesta al requerimiento realizado por este Despacho y allegó el documento **“ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE”** de fecha 24 de julio de 2021 con el cual se puede observar que cumplió con la petición del propietario de restituir el inmueble, deja una estela de duda respecto a si cumplió con el pago de dinero adeudado cuya suma asciende a Tres Millones Trescientos Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Cincuenta y Un Pesos M/cte., (\$3.355.651), tal y como se observa en el documento **“CONTRATO DE TRANSACCIÓN ENTRE JHONNATAN RAMOS GAITAN Y LA AGENCIA INMOBILAIRIA GLOBAL HOME S.A.S.”**, de fecha 24 de julio de 2021 suscrito por las parte, pues a la fecha, este Despacho no ha recibido un desistimiento por parte del quejoso ni tampoco se soporta con un documento idóneo o paz y salvo suscrito por la parte quejosa que canceló durante este tiempo los dineros adeudados y que se encuentra al día en los pagos; así las cosas 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.

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**)

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**

Pág. 12 de 13

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”  
Expediente 1-2021-18469*

*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 **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2° 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 **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, 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. 1-2021-18469.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

**CARGO UNICO:** 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 23 No. 14 – 05 Apartamento 603 Interior 9 del Conjunto Residencial Tarento PH, de esta ciudad, en razón a que no se demostró que se canceló a la parte quejosa los cánones de arrendamiento entre los meses de abril a septiembre de 2020, diciembre de 2020 y marzo de 2021, llegando a adeudar una suma aproximada de Tres Millones Trescientos Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Cincuenta y Un Pesos M/cte., (\$3.355.651):

*“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...”*

**AUTO No. 4451 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2022**  
*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*  
*Expediente 1-2021-18469*

Pág. 13 de 13

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE** el presente Auto de Apertura de Investigación a **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6 a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

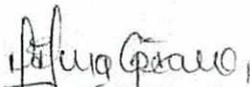
**ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO** del presente Auto de Apertura de Investigación a **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6 a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, 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 al señor **JHONNATAN ALONSO RAMOS GAITAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.032.435.958 en calidad de quejoso.

**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 Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

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