



Bogotá D.C.

Señores

ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN S.A.S.

Representante legal o quien haga sus veces

Calle 137 # 47 - 34 Oficina 101

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **AUTO 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023**Expediente No. **1-2021-36682**

Respetado (a) Señor (a):

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 **AUTO 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

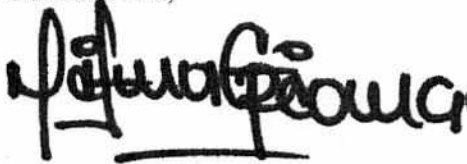
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se **CORRE TRASLADO** para que rinda las explicaciones 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.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo Acuña – Contratista SIVCV*
Revisó: *Maria Alejandra Villota Martínez – Contratista SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: 5 Folios

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 1 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36682*

**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 **GLORIA INES MARTINEZ GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.839.873, quien obra en calidad de Propietaria del inmueble ubicado en la **Calle 129 No. 56-13 Apartamento 504, Parqueadero No. 504 Edificio Prado Alto P.H.**, de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-36682 del 06 de septiembre de 2021, presentó Queja en contra de **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración en razón a que no efectuó el pago del canon de arrendamiento al mandante desde el mes de junio a la fecha, no entrego soportes de pago, facturas, ni efectuó los pagos de administración a la propiedad horizontal. Folios (1 al 8).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios No. 2-2021-57544 del 20 de octubre 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 (9 al 10).

Que este Despacho requirió a **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, mediante el oficio No. 2-2021-57543 del 20 de octubre 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 la dirección electrónica del destinatario al correo electrónico arrendamientosaig@gmail.com según se evidencia en el certificado de comunicación electrónica. Folio (12 reverso).

Que este Despacho requirió por segunda vez a **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, mediante el oficio No. 2-2022-81238 del 27 de diciembre 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 4° del Decreto 572 de 2015; el cual fue entregado de manera efectiva mediante certificado de comunicación electrónica con identificador de certificado E92911181-S del 27 de diciembre de 2022. Folios (15 al 17).

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 2 de 10

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”

Expediente 1-2021-36682

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 a los requerimientos realizados por este Despacho.

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 **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, cuenta con la Matrícula de Arrendador No.20170050.

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.

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 3 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36682*

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*
- 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. ↘

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 4 de 10

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”

Expediente 1-2021-36682

(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:

*“...**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. 001264 del 18 de noviembre de 2022, “*Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023*”, la **Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-**, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 5 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36682*

CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412), la cual comenzó a regir a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintitrés (2023) 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:

“...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 las 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...”

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 6 de 10

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”

Expediente 1-2021-36682

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 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:

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 7 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36682*

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. 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 la señora **GLORIA INES MARTINEZ GONZALEZ**, a través del radicado No. 1-2021-36682 del 06 de septiembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en la **Calle 129 No. 56-13 Apartamento 504, Parqueadero No. 504 Edificio Prado Alto P.H** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Contrato de Administración de Inmuebles en Arrendamiento (sin firmas)**, del cual se observa: señalados por una parte la señora **GLORIA INES MARTINEZ GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.839.873 en calidad Mandante, y por otra parte **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, en calidad de Administrador, respecto del inmueble **Calle 129 No. 56-13 Apartamento 504, Parqueadero No.504 Edificio Prado Alto P.H, Folios (4 al 7)**.

- **Recibo de administración** emitido por Edificio Prado Alto P.H. por valor de novecientos treinta y cuatro mil pesos M/CTE (\$934.100). Folio (08).

- **Oficio de fecha 03 de septiembre de 2021** emitido por Edificio Prado Alto P.H el cual informa sobre el estado de mora en las cuotas de administración del **Apartamento 504, Parqueadero No.504 Edificio Prado Alto P.H** . Folio (03).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrado entre la parte Quejosa y **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto **“PRIMERA- EL MANDANTE entrega en**

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 8 de 10

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”

Expediente 1-2021-36682

administración al ADMINISTRADOR, el 01 del mes de marzo de 2019, el inmueble que más adelante se indica mediante su entrega real y material para que el ADMINISTRADOR arriende el inmueble ubicado en Calle 129 No. 56-13 Apartamento 504, Parqueadero No.504 Edificio Prado Alto P.H”, motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (4 al 7).

En el mismo sentido este despacho Observa a folio 4 al 7 copia del contrato de administración con No. AD-201901-25 sin firmas, situación que deja en duda sobre el perfeccionamiento del mismo por tanto no permite tener claridad respecto a los acuerdos contractuales establecidos por las partes.

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:

“(…)

Me comunico con ustedes para poner la denuncia y la queja contra la inmobiliaria Asesoría Integral de Gestión SAS servicios inmobiliarios Nit. 900.542.171-1. Donde esta empresa ha venido cobrando el canon de arrendamiento y no ha realizado pagos de administración desde el mes de junio de 2021 a la fecha, también ha incumplido contrato en la no entrega de soportes de pago y facturas correspondientes, donde se envían correos recurrentes solicitando dicha información. Portal razón pedimos ayuda para finalizar el contrato que se realizó con esta inmobiliaria. (…)” Folio (1).

(…)

Queremos que se nos indique cual es el procedimiento a seguir y pedir cual es el manejo o proceder con el arrendatario y su contrato. (…)” Folio (1).

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 **GLORIA INES MARTINEZ GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.839.873, la documental anexa a través del radicado allegado, teniendo en cuenta que **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, no aportó respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho en razón al presunto incumplimiento, ni demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con la parte Quejosa, respecto al no pago del canon de arrendamiento al mandante, la no entrega de soportes de pago, facturas, ni efectuó los pagos de administración a la propiedad horizontal; 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. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 9 de 10

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36682

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 **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, con Matrícula de Arrendador No. No.20170050, de conformidad con lo preceptuado en los numeral 4° 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 **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, con Matrícula de Arrendador No. No.20170050, 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. 1-2021-36682.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, con Matrícula de Arrendador No. No.20170050, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

CARGO ÚNICO: Por la presunta vulneración a lo previsto en el Numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta a los requerimientos realizados por la autoridad competente presuntamente al incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración celebrado con la parte quejosa respecto del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la **Calle 129 No. 56-13 Apartamento 504, Parqueadero No.504 Edificio Prado Alto P.H**, de esta ciudad, en razón a que no efectuó el pago del canon de arrendamiento al mandante, no entrego soportes de pago, facturas, ni efectuó los pagos de administración a la propiedad horizontal.

AUTO No. 55 DEL 19 DE ENERO DE 2023

Pág. 10 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36682*

“Numeral 4º del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: “...4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deba sujetarse, así como por la inobservancia de las ordenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente”

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, con Matrícula de Arrendador No. No.20170050 , a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces) Folio (13).

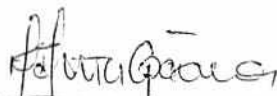
ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a **ASESORIA INTEGRAL DE GESTIÓN SAS**, identificada con el Nit 900.542.171-1, con Matrícula de Arrendador No.20170050, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere 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 **GLORIA INEZ MARTINEZ GONZALEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.839.873 en calidad de quejosa Folio (9).

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los diecinueve (19) días del mes de enero de dos mil veintitrés (2023).



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: David Alberto Bonilla Rincón – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Raúl Neira Morris – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*

