



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Señor(a)
Representante legal (o quien haga sus veces)
C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS
Calle 57 B No. 64 – 31 Sur
Bogotá

Referencia: **Aviso de Notificación**
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 145 del 08 de febrero de 2023**
Expediente No. **1-2021-36876**

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 Administrativo **Auto No. 145 del 08 de febrero 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.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con 15 quince días hábiles siguientes a la notificación, para que ejerza el Derecho a la Defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado debidamente constituido.

Por último, se precisa que contra el presente Auto no procede recurso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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: *Eifer Guillermo Barrera Silva – Abogado Contratista - SIVCV*
Revisó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializada - SIVCV*
Anexo: (5) Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Fecha: 2023-02-12 11:57:13
Folios: 1
Anexos: 5
Asunto: AVISO AUTO 145 DE 08/02/2023 EXP 1-
2021-36876-1
Destino: C4288 INMOBILIARIA E INVERSIONES
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL N.º
2-2023-38498



AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 1 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

**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 **MARIA DE JESUS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.743.488, quien obra en calidad de Propietaria del inmueble ubicado en la **Carrera 66 A No. 56-96 sur Barrio Villa del Rio**, de esta ciudad, mediante el radicado No. 1-2021-36876 del 08 de septiembre de 2021, presentó Queja en contra de **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración en razón a que no entregó informes de administración, donde se describieran los costos por mantenimiento del inmueble para su puesta al servicio de arrendamiento, no informar sobre las actuaciones de arrendamiento realizadas con el inmueble, ni poner en conocimiento a la mandante de las personas y procedencia de los arrendatarios, no celebrar contrato de seguro para amparar los riesgos propios del arrendamiento y negarse al pago del canon de arrendamiento dentro de los plazos establecidos. Folios (1 al 22).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios No. 2-2021-59410 del 28 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 (23 al 24).

Que este Despacho requirió a **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, mediante el oficio No. 2-2021-59413 del 28 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 4º del Decreto 572 de 2015; el cual fue entregado de manera efectiva en la dirección electrónica del destinatario esto es al correo electrónico cbinmobiliariasinversiones@gmail.com el 05 de noviembre de 2021. Folios (25 al 26).

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.

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 **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, **NO** cuenta con la Matrícula de Arrendador,

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 2 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

Que mediante memorando con radicado No.3-2023-507 del 25 de enero de 2023 la Subdirección de Investigaciones y control de Vivienda solicitó a la Subdirección de Prevención y Seguimiento, informara si la Sociedad C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS identificada con NIT.900.708.144-7 contaba con Matrícula de arrendador Folio (29).

Que mediante memorando con radicado No. 3-2023-789 del 04 de febrero de 2023 la Subdirección de Prevención y Seguimiento dio respuesta al memorando con radicado No.3-2023-507 del 25 de enero de 2023 en el cual informó que la Sociedad C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS identificada con el NIT 900.708.144-7, no contaba con Matrícula de Arrendador de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 Folio (29).

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

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 3 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

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 anuncien 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. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 4 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

(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. 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**

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 5 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

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 (1°) 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 1° 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...”

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 6 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

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 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 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. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 7 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

“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 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 **MARIA DE JESUS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.743.488, a través del radicado No. 1-2021-36876 del 08 de septiembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 66 A No. 56-96 sur Barrio Villa del Rio** de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Contrato de Administración de Inmuebles en Arrendamiento**, del cual se observa: señalados por una parte la señora **MARIA DE JESUS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.743.488 en calidad propietaria, y por otra parte **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, en calidad de Administrador, respecto del inmueble **Carrera 66 A No. 56-96 sur Barrio Villa del Rio**, suscrito el día 23 de enero de 2021. Folios (4 reverso al 9).
- **Copias de facturas por mantenimiento del inmueble**, Folios (10 al 21).
- **Oficio derecho de petición** elevada por la parte quejosa ante la inmobiliaria
- **Comunicación electrónica** del 05 de mayo de 2021 como respuesta a solicitud elevada por la parte quejosa. Folios (12 al 15).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrado entre la parte Quejosa y la sociedad **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, y observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto, “EL PROPIETARIO entrega al ADMINISTRADOR en forma real y material el inmueble ubicado en la carrera 66 a No. 56-96 sur Barrio

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 8 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

Villa del Rio, para que sea administrado y arrendado a partir de la fecha”; motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (4 reverso).

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, la inmobiliaria no entregó informes de administración, donde se describieran los costos por mantenimiento del inmueble para su puesta al servicio de arrendamiento, no informo sobre las actuaciones de arrendamiento realizadas con el inmueble, ni puso en conocimiento a la mandante de las personas y procedencia de los arrendatarios, no celebro contrato de seguro para amparar los riesgos propios del arrendamiento y se negó al pago del canon de arrendamiento dentro de los plazos establecidos, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

“(…)

En el mes de enero de 2021 suscribí un contrato de administración con la inmobiliaria C&E INMOBILIARIA E INVERSIONES en el que entregué la administración y arrendamiento del inmueble (…). Folio (2).

(…)Lo faculte para que en mi nombre y representación realizara los siguientes asuntos A anunciar y efectuar la publicidad para el arrendamiento en la forma que juzgue más conveniente (…) Folio (2).

(…)convenir con el propietario el canon de arrendamiento del inmueble (…).

(…)celebrar el respectivo contrato de arrendamiento, recaudar el valor de los arrendamientos por parte de los arrendatarios y consignarlos a la orden del propietario dentro de los primeros 10 días de cada mes (…).

(…)celebrar contratos de seguro o fianza tendientes a garantizar el pago efectivo de los canon de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes a cargo de los arrendatarios (…).

(…)el administrador deberá informar al propietario por parte de los arrendatarios y así mismo deberá hacer la reclamación correspondiente (…).

(…)efectuar por cuenta del propietario las reparaciones locativas que el ADMINISTRADOR juzgue convenientes para la mejor conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento previa autorización del propietario (…)

(…)el ADMINISTRADOR se obliga a velar por la conservación y la verificación del cumplimiento del reglamento de la propiedad horizontal a la que se haya sometido el inmueble por parte de los arrendatarios (…).

(…)el ADMINISTRADOR debe entregar informes periódicos de sus actividades al propietario en un plazo no mayor a 90 días (…)

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 **MARIA DE JESUS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20743488, la documental anexa a través del radicado allegado, teniendo en cuenta que la sociedad **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 9 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

el Nit 900.708.144-7, 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, ni aclaró el motivo por el cual que no entregó informes de administración, donde se describieran los costos por mantenimiento del inmueble para su puesta al servicio de arrendamiento, no informar sobre las actuaciones de arrendamiento realizadas con el inmueble, ni poner en conocimiento a la mandante de las personas y procedencia de los arrendatarios, no celebrar contrato de seguro para amparar los riesgos propios del arrendamiento y negarse al pago del canon de arrendamiento dentro de los plazos establecidos; 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 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 **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, quien ejerce al parecer la actividad de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana en la ciudad de Bogotá D.C sin el cumplimiento de la obtención de Matrícula de Arrendador obligación descrita en el artículo 28 de la ley 820 de 2003.

Razón por la cual y, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 4° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la parte quejosa, la documental allegada y la proferida por este Despacho existen méritos suficientes para abrir investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, sin Matrícula de Arrendador, 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. 1-2021-36876.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, sin Matrícula de Arrendador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

PRIMER CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración

AUTO No. 145 DEL 08 DE FEBRERO DE 2023

Pág. 10 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-36876*

celebrado con la parte quejosa respecto del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la **Carrera 66 A No. 56-96 sur Barrio Villa del Rio**, de esta ciudad.

“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...”

CARGO SEGUNDO: Por la vulneración a lo previsto en el numeral 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta a los requerimientos u órdenes realizadas por la Autoridad Competente y ejercer de manera presunta la actividad de arrendador sin la obtención de matrícula de arrendador conforme lo previsto en el artículo 8° de la Ley 820 de 2003.

“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 **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, sin Matrícula de Arrendador, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

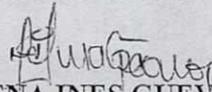
ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a **C&B INMOBILIARIA E INVERSIONES SAS**, identificada con el Nit 900.708.144-7, sin Matrícula de Arrendador a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, 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 **MARIA DE JESUS DUEÑAS MORENO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.743.488 en calidad de quejosa.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los ocho (08) días del mes de febrero 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