



Señor
JAIRO QUIROGA FORERO
Propietario Apartamento 104 (o quien haga sus veces)
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DEL PINAR
Calle 150 A No 95-30
Ciudad

Asunto: Comunicación AUTO 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023
Expediente No. 1-2022-988

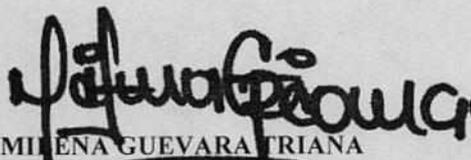
Respetada Señora,

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023, "Por el Apertura una investigación Administrativa y se formulan cargos" atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

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 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.

Finalmente, esta secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Viannet Velasco – Contratista SIVCV
Revisó: Diego Felipe López – Contratista SIVCV D.F.L.
Anexo: Cuatro (04) folios

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 1 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-988*

**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, **JAIRO QUIROGA FORERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.268.758 de Bogotá, quien obra en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la **Calle 150 A #95-30 Torre 4 apto 104, Conjunto Bosques del Pinar P. H.** de esta ciudad, mediante el radicado No. Expediente 1-2022-988 del 14 de enero de 2022, presentó queja en contra de la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 20190143, por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración en razón al no pago de los cánones de arrendamiento de los meses noviembre, diciembre de 2021, enero de 2022 y el parqueadero de visitantes utilizado por los arrendatarios.** (Folio 1 al 9)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio No. 2-2022-62638 del 10 de noviembre de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (Folio 10)

Éste Despacho requirió a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y matricula de arrendador No. 20190143, mediante el oficio No. 2-2022-3320 del 15 de diciembre de 2021, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiesen hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Derecho al Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, oficio remitido a través de Servicio de Mensajería de la empresa 4/72, sin evidenciarse respuesta por parte de la Inmobiliaria. (Folios 11 y 12)

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”*

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 2 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente I-2022-988*

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.”

(Subraya fuera de texto)

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 3 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-988*

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

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 4 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-988*

dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

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

“Artículo 6°. Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Dentro de los dos meses (2) siguientes a la elaboración el informe técnico, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados y comunicado a los quejosos decisión contra la que no procede ningún recurso. (...)” (Se resalta con subrayado).

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja allegada por el señor **JAIRO QUIROGA FORERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.268.758 de Bogotá, tomando en cuenta lo que manifestó por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

“(...) Motivado por el incumplimiento en el pago de las mensualidades y porque en los números telefónicos y de celular de esta agencia no responden las llamadas, tampoco correos, whasap, no atienden en las oficinas aduciendo que atienden con cita previa que se debe solicitar por correo o los en número de teléfono que no contestan, la no respuesta al derecho de petición del 9 de diciembre del 2022, adjunto copia, me veo obligado como propietario del apartamento 104 torre 4 ubicado en el conjunto residencial Bosques del Pinar calle 150A 95 30 en Bogotá, inmueble que consigne desde el 12 del mes de mayo del 2021, en esta agencia inmobiliaria, por el derecho de petición constitucional requiero resuelvan las siguientes anomalía:

- 1. El no pago del canon de los meses de noviembre, diciembre del 2021 y enero del presente, teniendo en cuenta que el pago se deba hacer por anticipado*
- 2. a la fecha no han pagado el servicio de parqueadero de visitantes utilizado por los inquilinos por valor de \$310.000 de lo cual adjunto la cuenta de cobro por parte de la administración del conjunto, adjunto cuenta de cobro.*

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 5 de 8

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-988

4 - solicito, la nulidad del contrato por incumplimiento en el pago por parte de la inmobiliaria y la inmediata devolución del inmueble, adjunto copia del contrato. (Folio 1)

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, como son; recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos o restituciones de inmuebles, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades.

De igual forma se allegó junto con la queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

-Copia Contrato de administración con vigencia del 10 de mayo de 2021, suscrito entre el señor Bryan **OSWALDO QUIROGA ESPITIA**, identificado con cedula de ciudadanía no. 1.019.147.641 representante legal de la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6; matrícula de arrendador No. 20190143 obrando en calidad de **Administrador**, y **JAIRO QUIROGA FORERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.268.758 de Bogotá, en calidad de **Consignante**. (Folio 3 al 8)

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrado entre el señor **OSWALDO QUIROGA ESPITIA**, representante la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN** y **JAIRO QUIROGA FORERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **19.268.758** de Bogotá, en su cláusula primera establece:

PRIMERA- OBJETO: EL CONSIGNANTE entrega al ADMINISTRADOR (A), para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del consignate, el (los) inmueble(s) (apartamento, casa, garaje, depósito, etc.) situado (s) en la (s) siguiente dirección (es): CALLE 150 A #95 30 TORRE 4 APTO 104 CONJUNTO BOSQUES DEL PINAR P.H, TELEFONO No.3103265538, adquirido (s) según escrituras públicasn02461 que se anexan y Matrícula (s) Inmobiliaria (s) Nos. 50N-20548973 Cedula(s) Catastral (s) No: 009241030200401004

En razón a ello, está Subdirección es competente para conocer del asunto. Dado lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario, este Despacho, se permite citar a su tenor literal las cláusulas del acuerdo de voluntades relevantes para este caso:

[...] "CUARTA- FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO: El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrendará el inmueble será de NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS m/c (\$920.000) Con Administración incluida y consignados a la cuenta de Ahorros No.90150895010 De BANCO GNB SUDAMERIS del 10 al 20 de cada mes. EL CONSIGNANTE, pagará al ADMINISTRADOR (A) por sus servicios una comisión equivalente al primer canon de arrendamiento por valor de \$920.000 con IVA Incluido que se pagará por única vez al inicio del contrato y el ADMINISTRADOR entregará la debida factura al pago de este servicio, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004.

QUINTA - DEDUCCION : EL CONSIGNANTE autoriza en forma expresa al ADMINISTRADOR (A), deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, el valor de los gastos tales como: Impuestos, contribuciones,

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 6 de 8

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-988

cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, multas, intereses, servicios de emergéncia, acueducto, gas, teléfono, T.V. Cable, parabólica, Télécom, porteros, vigilantes, ascensoristas, avisos publicitarios, y otras cuentas pendientes, Los cobros y/o descuentos señalados anteriormente a realizarse por parte del ADMINISTRADOR para con el consignante se harán efectivos en el momento en el que el ADMINISTRADOR, presente toda las facturas pagadas o soportes que acrediten el descuento a realizar, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004. Parágrafo: en caso de tener que efectuar algún tipo de deducción, el administrador deberá enviar la factura de cotización y solo podrá proceder con previa autorización del consignante Parágrafo segundo: El consignante autoriza el descuento de la administración del CONJUNTO BOSQUES DEL PINAR P.H

SEPTIMA SALDO LÍQUIDO: El ADMINISTRADOR entregara al CONSIGNANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los diez (10) días siguientes al recaudo del canon de arrendamiento vigente del mes en curso.

OCTAVA- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: El CONSIGNANTE faculta al ADMINISTRADOR: b.- cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y luna vez recibidos entregarlos al CONSIGNANTE mensualmente o, seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR que se pagará por una única vez al inicio del contrato y de los gastos que este haya efectuado por cuenta del CONSIGNANTE. c.- Efectuar por cuenta del consignante las reparaciones locativas que el ADMINISTRADOR juzgue convenientes para la conservación del inmueble o para facilitar su arrendamiento previa comunicación y autorización del consignante y/o las contempladas en el artículo 1982 del Código Civil y siempre y cuando el ADMINISTRADOR presente toda las facturas pagadas o soportes que acrediten el descuento a realizar, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004. d.- Pagar los impuestos prediales o municipales que graven el bien con autorización del CONSIGNANTE. e. Cancelar por cuenta del CONSIGNANTE los servicios de energía, teléfono, acueducto, parabólica, administración y demás gastos cuando no correspondan al arrendatario.

DÉCIMA OCTAVA RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR EL ADMINISTRADOR (A): se hará responsable y cancelará arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto del presente contrato. presente contrato no implica para EL ADMINISTRADOR (A), en ningún caso, responsabilidad alguna por falta de pago de las reparaciones, servicios públicos, cuota de administración y demás que deban cubrir los inquilinos, pero es entendido que procurara el oportuno pago de ellos y el cumplimiento esmerado de las estipulaciones de este convenio que le sean concernientes.

Es preciso señalar, que frente a esta queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y matrícula de arrendador No. 20190143, la misma NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa.

En este sentido la Inmobiliaria, **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS en liquidación**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y matrícula de arrendador No. 20190143, no demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con la obligación como Administrador, de consignar oportunamente los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses noviembre, diciembre de 2021, enero de 2022, y el parqueadero de visitantes del cual hacían uso los arrendatarios, conforme a lo estipulado en *cláusula cuarta, quinta, séptima, octava y decima octava*, en el contrato de administración. De esta manera se concluye que ha incurrido presuntamente en conductas que

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 7 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-988*

podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 3° literal b) del artículo 33, de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con 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 la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6 y matrícula de arrendador No. 20190143, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 2° y 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 que obra en el expediente.

Sin perjuicio de lo anterior, La Corte Constitucional, en la sentencia C-102 de 2011 es puntual al señalar que *“(…) si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de competencia determinadas en el Código de Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado”*

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 LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y 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 fijadas en las cláusulas *cuarta, quinta, séptima, octava y décimo octava* del contrato de administración, en 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. 1-2022-988

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

CARGO ÚNICO: Por la presunta vulneración a lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por incumplir de manera presunta las obligaciones estipuladas en la *cláusula cuarta, quinta, séptima, octava y décimo octava*, del contrato de administración celebrado con el propietario del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Calle 150 A #95-30 Torre 4 apto 104, Conjunto Bosques del Pinar P. H. en

AUTO No. 2030 DEL 30 DE JUNIO DE 2023

Pág. 8 de 8

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-988

la Ciudad de Bogotá, en razón de no presentar informe trimestral a la propietaria del inmueble y la obligación de la correcta administración del inmueble y de iniciar y notificar acciones judiciales.

"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..."

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (en liquidación)**, identificada con NIT. 901.282.310-6, y matrícula de arrendador No. 20190143, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), descórrase 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 CUARTO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto al señor **JAIRO QUIROGA FORERO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. **19.268.758** de Bogotá, en calidad de quejoso.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los treinta (30) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).

MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ludy Marcela Fajardo Rojas - Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Víctor Neira Morris - Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda ✱