



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Señor (es)
AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACION
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CR 72 A NO. 152 B 32
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023**
Expediente No. **1-2021-31388**

Fecha: 2023-05-01 11:31:29
Averos: 5
Folios: 1
Asunto: AVISO AUTO 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023
EXPEDIENTE 1-2021-31388-1
Destino: AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

SECRETARÍA GENERAL DEL HABITAT
AL RESPONDER OFICIALES
2-2023-63899



Respetado (s) Señor (es):

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 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023** proferida 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 y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se le informa al notificado que cuenta con el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto, para que ejerza el derecho de defensa y rinda las explicaciones pertinentes, informándole que, en la presente investigación administrativa puede actuar directamente o a través de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Por último, se informa que Contra el presente Auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 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.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anna Valentina Torres Cepeda – Contratista SICV
Revisó: Diego Felipe López – Contratista SICV D.F.L.
Anexo: 06 Folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 1 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

**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 **INGRID LORENA TORRES GÁMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.014.197.459, quien manifiesta obrar en calidad de Propietaria del inmueble ubicado en la Cra. 111C #88-15 INT 5 APTO 201, Conjunto residencial Higuerrillos, en la Ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50C-1376388, mediante el radicado No. 1-2021-31388 del 30 de junio de 2021, presentó queja radicado No. 1-2021-31388 del 30 de julio de 2021, en contra de la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 901.282.310-6, matrícula de arrendador No. 20190143, representada legalmente por el señor del **BRYAN OSWALDO QUIROGA ESPITIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.147.641, por el presunto incumplimiento al contrato de administración, en razón al no pago de los cánones de arrendamiento de los meses junio y agosto de 2021, por valor Novecientos Cincuenta mil pesos M/cte., (\$950.000). Adicional al incumpliendo del pago de las cuotas de administración y a la obligación de atender los daños locativos del inmueble. Folios (1 al 13).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta y a requerir a la parte Quejosa mediante oficios Nos. 2-2021-48205 del 6 de septiembre de 2021; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y solicitándole presentar el contrato de administración y demás documentos pertinentes. Folios (14 y 15).

Bajo radicado 1-2021-42894 del 25 de octubre de 2021, la quejosa allegó a la entidad respuesta del requerimiento. (Folios 26 al 27)

Este Despacho requirió a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. **901.282.310-6**, y matrícula de arrendador No. **20190143**, mediante el oficio No. 2-2021-60872 del 3 de noviembre 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 a la dirección Carrera 72ª-No. 152B-32, y a la Av. Carrera 9 #100-07 oficina 311, el día 11 de noviembre de 2021 y los cuales fueron entregados de manera efectiva en el correo electrónico agenciainmobiliariaglobalhome@gmail.com, el día 1 de noviembre de 2021. Folio (28 al 33)

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 2 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

Que revisado el aplicativo de correspondencia “FOREST” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado y hasta este momento, no se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**.

Que revisado el Sistema de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, NO se evidencia 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 la sociedad AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN, identificada con NIT 901.282.310-6, cuenta con la matrícula de arrendador No. 20190143.

Que, adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo los siguientes:

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de dineros y Arrendamiento de Inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los “*Contratos de Administración de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital*”, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (b), el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior y demás normas concordantes, estipulan:

“...b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 3 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

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)

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*

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388

Pág. 4 de 11

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...”

Dicho artículo fue reglamentado por el Decreto 1094 de fecha 4 de agosto del año 2020 el cual señaló:

“(...) EQUIVALENCIA DE COBROS, SANCIONES, MULTAS, TASAS, TARIFAS Y ESTAMPILLAS

ARTÍCULO 2.2.14.1.1. Valores expresados en Unidades de Valor Tributario UVT. Para los efectos dispuestos en el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, al realizar la conversión de valores expresados en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a Unidades de Valor Tributario (UVT), se empleará por una única vez el procedimiento de aproximaciones que se señala a continuación:

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 5 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

Si del resultado de la conversión no, resulta un número entero, se deberá aproximar a la cifra con dos (2) decimales más cercana.

Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 3 SMLMV al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 73,957621 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con dos decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 73,96 UVT.

PARÁGRAFO: *Cuando el valor a convertir resulte inferior a una (1) UVT, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.*

Aplicando la presente regla, una tarifa fijada en 1 Salario Mínimo Legal Diario Vigente (SMLDV) al convertirse a UVT para el año 2020, corresponderá inicialmente a 0,821751 UVT. Acto seguido, para dar aplicación al presente artículo, se aproximará a la cifra con tres decimales más cercana para establecer la tarifa, es decir, finalmente quedará convertida en 0,822 UVT.

ARTÍCULO 2.2.14.1.2. Valores de obligaciones tributarlas. *En lo relativo a la conversión de los valores derivados de obligaciones tributarias contenidas en las disposiciones relacionadas con impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), se seguirán aplicando las reglas de conversión y aproximaciones contenidas en los artículos 868 y 868-1 del Estatuto Tributario.”*

En virtud de lo expuesto, el monto de las multas de sanción establecidas en salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán que ser calculadas con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

Por otra parte, es pertinente mencionar, que a partir de la entrada en vigencia del Decreto reglamentario, esto es, el 04 de agosto del 2020, las multas que se impongan con ocasión a las quejas interpuestas después de la fecha citada se determinaran en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT).

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 (1°) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.**

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 6 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

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 de la norma mencionada.

De los hechos esgrimidos por la señora **INGRID LORENA TORRES GÁMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.014.197.459, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la Cra. 111C #88-15 INT 5 APTO 201, Conjunto residencial Higuierillos, en la Ciudad de Bogotá, descritos en la queja y la contestación al requerimiento, manifiesta incumplimiento por parte de la inmobiliaria **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, ya que no se realizó el pago dos cánones de arrendamiento (junio y agosto de 2021) en la relación contractual, ni la obligación derivada del contrato de administración por parte de la inmobiliaria de pagar la administración y las reparaciones locativas del inmueble, dando paso a un incumplimiento del contrato de administración:

-A la fecha (13-10-2021) continúa el adeudamiento de dos (2) cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de junio y agosto de 2021” (Folio 27)

-“La incompetencia de la inmobiliaria GLOBAL HOME de pagar en los tiempos establecidos la cuota de administración del apartamento, a marzo de 2021 colocó mi inmueble matrícula

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 7 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

inmobiliaria 50C-1376388 en el listado moroso con una cartera de tres meses, pese a que los arrendatarios cancelan el canon en las fechas estipuladas.

(...) la inmobiliaria finalmente canceló la deuda, sin embargo para evitar más contratiempos, desde esa fecha al presente, me vi obligada a asumir la tarea de pagar mensualmente la administración, cuando es una obligación de la inmobiliaria según lo consignado en el contrato”

- La inmobiliaria no ha respondido ni se ha apersonado de reparos y adecuaciones en el apartamento, tal como establece el contrato. La inmobiliaria ha hecho caso omiso a las solicitudes realizadas por los arrendatarios del reparo de una manguera del gas, del calentador, a tal punto que fueron ellos quienes se hicieron responsables del daño. De la misma manera sucedió con la humedad de la zona de la bañera, que nunca fue valorada por la inmobiliaria, colocando en riesgo la salud de los arrendatarios, quienes de manera directa se comunicaron conmigo para la solución inmediata del daño locativo” (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, esto es, 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 fecha 24 de diciembre de 2020, 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 INGRID LORENA TORRES GÁMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.014.197.459, propietaria del inmueble ubicado en la Cra. 111C #88-15 INT 5 APTO 201, Conjunto residencial Higuerrillos, en la Ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50C-1376388, en calidad de Consignante, teniendo el canon un valor de Novecientos Cincuenta mil pesos M/cte., (\$950.000). (Folio 19 al 22)

Así las cosas, es de precisar, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrado entre el señor **OSWALDO QUIROGA ESPITIA**, representante la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN**, observado el contenido literal del mismo, en su cláusula primera establece:

“PRIMERA- OBJETO: EL CONSIGNANTE entrega al ADMINISTRADOR (A), para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del consignante, el (los) inmueble(s) (apartamento, casa, garaje, depósito, etc.) situado (s) en la (s) siguiente dirección (es): CARRERA 111C #88-15 INT 5 APARTAMENTO 201, TELEFONO NO 3195937370, adquirido (s) según escrituras públicas que se anexan y Matrícula (s) Inmobiliaria (s) Nos. 50C-1376388 Cédula(s) Catastral (s) No. 005650340100502001.”

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 8 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

En razón a ello, esta Subdirección es competente para conocer del asunto. Dado lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario a folios 19 al 22, este Despacho, se permite citar a su tenor literal las cláusulas del acuerdo de voluntades relevantes para este caso:

SEGUNDA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR- EL CONSIGNANTE: faculta AL ADMINISTRADOR, para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que a continuación se enumeran así: (...) g) Efectuar todas aquellas reparaciones locativas que legalmente correspondan a EL CONSIGNANTE para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento o las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del inmueble, así como todas aquellas que sean ordenadas por las autoridades. En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento de los servicios de trabajadores como Celadores, aseadoras, ascensoristas, etc., sean contratados a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad de EL CONSIGNANTE, el cual tendrá la calidad de empleador y, como consecuencia, son de su cargo los salarios, las prestaciones sociales y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones laborales, salvo instrucciones escritas de este. Si el ADMINISTRADOR, llegase a hacer el pago de estos servicios a cargo del CONSIGNANTE, deberá sustentar estos pagos, con los respectivos soportes y facturas que hayan sido pagadas por el ADMINISTRADOR, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004 h) Pagar con cargo al CONSIGNANTE los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros, cuando estos sean autorizados por escrito por EL CONSIGNANTE, Si el ADMINISTRADOR, llegase a hacer el pago de estos servicios a cargo del CONSIGNANTE, deberá sustentar estos pagos, con los respectivos soportes y facturas que hayan sido pagadas por el ADMINISTRADOR, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004.

CUARTA- FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO: El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrendará el inmueble será de m/c (\$950.000) y consignados a la cuenta de Ahorros No.327081329 Del Banco de Bogotá del 05 al 15 de cada mes. EL CONSIGNANTE, pagará al ADMINISTRADOR (A) por sus servicios una comisión equivalente al primer canon de arrendamiento por valor de \$950.000 más IVA 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 - DEDUCCIÓN: 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, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, multas, intereses, servicios de energía, acueducto, gas, teléfono, T.V. Cable, parabólica, Telecom, 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.

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 9 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

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 para: a.- Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos, bajo las garantías que sean oportunas. b.- cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y una 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 y de los gastos que éste 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. Y descontarlos del valor del canon de arrendamiento, siempre y cuando presente las facturas pagadas con responsabilidad del CONSIGNANTE, lo anterior con sustento legal en el numeral 2 y 4 del artículo 8° del decreto 051 de 2004 f.- Rendir cada mes al consignante una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos, así como los gastos que efectúe durante el mismo período.

DECIMA: GARANTÍA DE PAGO: El ADMINISTRADOR garantiza tanto el pago de arrendamientos, administraciones, como de servicios públicos y daños al inmueble, siempre y cuando el CONSIGNANTE haya contratado a través del ADMINISTRADOR sus servicios (...)

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, y teniendo en cuenta que la sociedad **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 las obligaciones contraídas con la propietaria, sobre la obligación como Administrador de consignar los cánones de arrendamiento de los meses de junio y agosto de 2021, ni el pago de las expensas comunes a su cargo en el término contractualmente establecido en el contrato de administración (*cláusula segunda, cuarta, quinta, séptima, octava, y décima*).

De lo anterior se infiere, que ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 3° literal b) del artículo 33, de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 10 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

Acorde a lo anterior 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 y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

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 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. 1-2021-31388.

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:

PRIMER CARGO: Por la 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 cláusulas *cláusula segunda, cuarta, quinta, séptima, octava, y décima* del Contrato de Administración celebrado con el propietario del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la **Cra. 111C #88-15 INT 5 APTO 201, Conjunto residencial Higuerrillos**, en la Ciudad de Bogotá, en razón a no cancelar a la parte quejosa los cánones de arrendamiento, de los meses de junio y agosto de 2021 por un total de un millón novecientos mil pesos M/cte (\$1.900.000). Y adicionalmente por el incumplimiento a la obligación del pago mensual de la administración y por lo hacerse cargo de los arreglos locativos reportados por los arrendatarios del inmueble.

“Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: “...2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble...”

AUTO No. 1373 DEL 11 DE MAYO DE 2023

Pág. 11 de 11

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31388*

SEGUNDO CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no aportar respuesta a los requerimientos y órdenes realizadas por la Autoridad Competente mediante el oficio No. 2-2021-60872 del 3 de noviembre de 2021, en relación con la queja presentada por la parte quejosa:

“Numeral 4 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 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).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación a **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), 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 notificación 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 **INGRID LORENA TORRES GÁMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.014.197.459**, en calidad de quejosa.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los once (11) días del mes de mayo 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 *LF*
Revisó: *Victor Neira Morris* – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda *VN*