



Bogotá D.C.

Señores:

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 2589 del 27 de Septiembre de 2023**Expediente No. **1-2021-31951-1**

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 2589 del 27 de Septiembre de 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

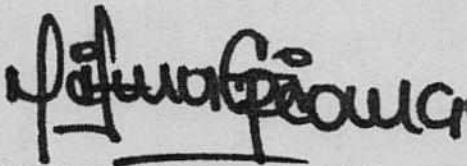
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

De esta manera se, CORRE TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación, 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.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los tramites 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

Proyectó: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: Maria Alejandra Villota Martinez - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Anexo: 5 Folios

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 1 de 10

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2021-31951

**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, del Ley 1437 de 2011, Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y


CONSIDERANDO

Que la señora **SANDRA MILENA ROJAS GARZON** identificada con cédula de ciudadanía Nro **52.154.313** propietaria del inmueble ubicado en la **CARRERA 123 No 14 B -70 TORRE 6 APARTAMENTO 902** de esta ciudad, mediante radicado Nro. 1-2021-31951 del 04 de agosto de 2021, presentó queja en contra de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (en liquidación)**, identificada con Nit Nro. **901.282.310-6**, y Matrícula de Arrendador Nro. **20190143**, por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración**, debido al **no pago oportuno de los cánones de arrendamiento, igualmente como la realización de un ejercicio irregular y arbitrario de la actividad de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.** Folios (1 al 10)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio de radicado Nro 2-2021-53821 del 01° de octubre de 2021, informándole acerca de las funciones y competencias del despacho, según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (11 al 12).

Que este Despacho requirió a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (en liquidación)** mediante oficio de radicado Nro 2-2021-53825 del 01° 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 Derecho al Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folios (13 al 14).

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 **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (en liquidación)**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. **20190143**.

Que revisado el aplicativo de correspondencia "**FOREST**" con los que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, **NO** se evidencian respuestas por parte de la empresa investigada a los requerimientos realizados por este Despacho, 

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 2 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951*

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 derroteros:

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.*

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 3 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951*

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)

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

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 4 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951*

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 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 6º del Decreto 572 de 2015, señala al respecto de la Apertura de la Investigación y formulación de Cargos lo siguiente:

“Artículo 6º. 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

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 5 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951*

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 SANDRA MILENA GARZON ROJAS, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 123 No 14 B -70 Torre 6 Apartamento 902 de esta ciudad, mediante el radicado Nro.1-2021-31951 del del 04 agosto de 2021, 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: firmado por por la señora SANDRA MILENA GARZON ROJAS, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **52.154.313** en calidad de Propietaria, y AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION, en calidad de Administrador, respecto del inmueble Carrera 123 No 14 B -70 Torre 6 Apartamento 902 de esta ciudad, de fecha 16 de septiembre de 2019. Folios (7 al 10).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, los Contratos de Administración Inmobiliaria celebrados entre la parte Quejosa y AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION, observado el contenido literal de los mismos, tienen por objeto “PRIMERA - OBJETO: EL CONSIGNANTE entrega al ADMINISTRADOR (A), para que este administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del consignante, el (los) inmueble (s) (apartamento, casa, garaje, depósito, etc.) situado (s) en la (s) siguiente dirección (es) Carrera 123 No 14 B -70 Torre 6 Apartamento 902 (...)” motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (7).

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de Administración suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles o

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951

Pág. 6 de 10

investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del contenido de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

“(…) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.

Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.

(…)

Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección, control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.

Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, puede ser controvertida, como todo acto administrativo, ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Además, la sanción solo podrá imponerse previa aplicación del procedimiento administrativo previsto en el Código Contencioso Administrativo, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Y, por otro lado, 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 Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado. (…)

Conforme lo manifestado por la parte Quejosa, respecto al no pago oportunamente de los cánones de arrendamiento en la relación contractual, así como las cuotas de administración a la copropiedad, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 7 de 10

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951*

“(…)

TENGO UN APARTAMENTO ARRENDADO A TRAVES DE LA AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME CON NIT # 9012823106, UBCADA EN LA CALLE 77 # 13-47 OF.310 Y QUIEN SU REPRESENTANTE LEGAL ES EL SEÑOR BRYAN OSWALDO QUIROGA ESPITIA, IDENTIFICADO CON C.C. # 1.019.147.64, QUIEN LO ARRENDO DESDE EL DIA 12 DE ENERO DE 2021 Y CON LA CUAL TRAMITAMOS EL CONTRATO VIA CORREO ELECTRONICO, PERO DADO QUE EL ARRENDATARIO QUEDO DE INSTALARSE EN EL APARTAMENTO DE MANERA URGENTE, QUEDO PENDIENTE LAS FIRMAS EN NOTARIA DE DICHO CONTRATO. DESDE ESA FECHA HA SIDO UN PROBLEMA PARA QUE LA INMOBILIARIA NOS CANCELE PUNTUALES EL CANON CORRESPONDI ENTE, TANTO QUE A LA FECHA NOS ADEUDAN CASI 3 MESES DE ARRIENDO (SE CUMPLEN EL 12 DE AGOSTO). POR OTRO LADO, LES HEMOS SOLICITADO EN INNUMERABLES OCACIONES, NOS ENTREGUEN LOS DOCUMENTOS DE CONTRATO Y LA POLIZA QUE COBIJA EL ARRIENDO Y NO HA SIDO POSIBLE DICHO TRAMITE, TANTO ASI QUE ESTAMOS PENSANDO QUE ELLOS ARRENDARON SIN CUMPLIR NINGUN FORMALISMO. ACUDIMOS A LA SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT PARA QUE INTERVENGAN PARA QUE ESTA INMOBILIARIA SE PONGA AL DIA CON LO ADEUDADO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO Y ADEMAS NOS ENTREGUEN TODOS LOS DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE ESE PROCESO DE ARRENDAMIENTO (...) Folio (1).

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario a folios (7 al 10) (Contrato de administración suscrito entre la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME S.A.S** en liquidación, identificada y **SANDRA MILENA GARZON ROJAS**, este Despacho se permite citar a su tenor las siguientes cláusulas del acuerdo de voluntades que precisa:

*“**CUARTA, FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO:** El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por CUARTA.. **FIJACION DE CANON y FORMA DE PAGO:** El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrendará el Inmueble de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m/c (\$850.000) incluido valor correspondiente a administración y consignados a la cuenta de Ahorros No. 0083298331 De BANCO BBVA del 12 a 122 de cada mes. EL CONSIGNANTE, pagará al ADMINISTRADOR (A) por sus servicios una comisión equivalente al primer canon de arrendamiento por valor de \$850.000 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 del decreto 051 de 2004.*

“(…)

***SEPTIMA- SALDO LIQUIDO:** 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.*

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951

Pág. 8 de 10

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**...

(...)

DÉCIMA SEXTA- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: El **ADMINISTRADOR (A)**: se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día en que estos hayan ocupado el inmueble objeto del presente contrato. (...). Folios (7 al 10). (Subrayado Propio)

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**, la misma NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa.

En este sentido, y teniendo en cuenta que la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (liquidación)**, no demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con la parte Quejosa y canceló la suma de los cánones de arrendamiento, en el término contractualmente establecido, ni tampoco soporta con un documento idóneo o paz y salvo suscrito por el señor propietario que canceló durante este tiempo los dineros adeudados y que se encuentra al día en los pagos con él; se concluye, 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.

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 la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (Hoy en liquidación)**, identificada con NIT Nro. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 20190143, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 4° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones de la parte quejosa en la documental allegada y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 9 de 10

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2021-31951

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (Hoy en liquidación)**, identificada con NIT Nro. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 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. 1-2021-31951.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (Hoy en liquidación)**, identificada con NIT Nro. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 20190143, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

CARGO UNICO : Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración celebrado con la propietaria del inmueble destinado a vivienda urbana, en razón a no cancelar a la parte quejosa los cánones de arrendamiento, en el término establecido contractualmente por las partes, así como las cuotas de administración a la copropiedad así como rendir informes de su gestión como arrendadora.

"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 (Hoy en liquidación)**, identificada con NIT Nro. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 20190143, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS (en liquidación)**, identificada con NIT Nro. 901.282.310-6, y Matricula Arrendador Nro. 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. *J*

AUTO No. 2589 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-31951

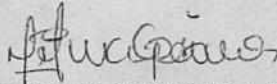
Pág. 10 de 10

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **SANDRA MILENA ROJAS GARZON** identificada con cédula de ciudadanía Nro **52.154.313**, en calidad de quejosa.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de septiembre de dos mil veintitrés (2023).



MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Lina Andrea García Muñoz –Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Claudia Caro Caro – Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda