



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL N°
2-2023-73726
Fecha: 2023-10-19 12:58:30 Folio: 1
Módulo: 5
Asunto: AVISO AUTO 2417 DE 2022/2023 EXP 1-
2022-11669
Destino: KL PROPIEDADES SAS - EN
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCIÓN

2-2023-73726



Bogotá D.C.

Señores
Representante legal o quien haga sus veces
KL PROPIEDADES SAS - EN LIQUIDACION
CARRERA 15 # 104-76 OFICINA 502
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 2417 del 31 de agosto de 2023**
Expediente No. **1-2022-11669**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del acto **AUTO 2417 del 31 de agosto 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.

Córrase traslado del presente Auto de Apertura de Investigación a **KL PROPIEDADES SAS -EN LIQUIDACION**, Representante legal (o quien haga sus veces) para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 47 de la Ley 1437 de 2011**.

Contra el presente auto no procede recurso alguno

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

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

Cordialmente,

IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Luz Stella Guasaquillo - Contratista SICV *SLG*
Revisó: Diego Felipe López – Contratista SICV *DFL*
Anexo: 5 Folios

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



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 1 de 9

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-11669

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, 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, Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que la señora **MARIA CONSTANZA GÓMEZ GUZMÁN**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 51.752.827 de Bogotá, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la **Calle 168 Nro. 65-37 Casa 78 Conjunto Prados de la Sabana Etapa I** de esta ciudad, mediante los radicado Nro. 1-2022-11669 del 18 de marzo de 2022, presentó queja en contra de la inmobiliaria **KL PROPIEDADES** identificada con NIT Nro. 900.577.408-2 y Matrícula de Arrendador Nro. 20170141, por el presunto incumplimiento a las obligaciones emanadas en el **Contrato de Administración, en razón al no pago de manera oportuna y adeudando los cánones de arrendamiento de los meses de: Julio, octubre, diciembre de 2021 cuyo valor mensual es de Un Millón Cuatrocientos mil pesos (\$1.400.000) M/cte. Folios (1 al 23).**

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio de radicado Nro. 2-2022-25476 del 29 de abril de 2022, 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 (24 y 25).

Que este Despacho requirió a la **KL PROPIEDADES**, mediante oficios Nros. 2-2022-25477 del 29 de abril de 2022 y 2-2023-60510 del 15 de agosto de 2023, 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 electrónica contabilidad@klpropiedades.com y dirección física Carrera 15 # 104-76 Oficina 502. Folios (26 a 29).

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 **KL PROPIEDADES**, con NIT Nro. 900.577.408-2 cuenta con Matrícula de

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 2 de 9

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-11669*

Arrendador Número. 20170141.

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*
- 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*

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 3 de 9

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-11669*

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 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).

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 4 de 9

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-11669*

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 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:

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 5 de 9

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-11669*

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 la señora **MARIA CONSTANZA GÓMEZ GUZMÁN**, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en **Calle 168 Nro. 65-37 Casa 78 Conjunto Prados de la Sabana Etapa I** de esta ciudad, y quien, mediante el radicado número 1-2022-11669 del 18 de marzo de 2022, manifiesta que no se le pagaron oportunamente los cánones de arrendamiento en la relación contractual, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

“(…)

3.- En el contrato de administración la firma administradora se comprometió a adelantar gestiones para el arrendamiento del inmueble de mi propiedad. 4.- La firma administradora incumplió con varias de las obligaciones a su cargo y que fueron señaladas en el contrato de administración que ellos mismos redactaron. 4.- En la Cláusula segunda numeral 5, la firma administradora se comprometió a cobrar los arrendamientos y cuotas de administración y una vez recibidos, trasladar lo del arrendamiento al propietario, y lo de las cuotas de administración a la firma administradora del conjunto. (página 1 del contrato). 5.- La firma Administradora incumplió en reiteradas oportunidades con el traslado de los recursos correspondientes a los cánones de arrendamiento, y para mostrar de manera clara, incluyo el siguiente cuadro: (Adjunta cuadro con relación al saldo que adeuda).

6.- La firma Administradora incumplió en reiteradas oportunidades con el traslado de los recursos correspondientes al pago de las cuotas de administración, al punto que el Consejo de Administración decidió pasar a cobro jurídico el caso, debido a que a febrero de 2022 se adeudaba un total de \$1.295.976 correspondiente a cuotas vencidas desde el mes de Agosto de 2021. En este punto es oportuno resaltar que no es la primera vez que la firma administradora incumplió en el traslado de los recursos que el inquilino pagó por administración, pues previamente se había presentado situación similar que llevó a solicitar una audiencia de conciliación para lograr que se pagara lo que a ese momento se adeudaba. (...) (folio 2)

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

-Copia Contrato de administración de fecha 07 de febrero de 2020 suscrito entre KL PROPIEDADES identificada con NIT Nro. 900.577.408-2 y la señora **MARIA CONSTANZA GÓMEZ GUZMÁN**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 51.752.827 de Bogotá en calidad de propietaria con un canon de Un Millón Cuatrocientos mil pesos (M/cte) (\$1.400.000) (Folio 5 al 9)

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 6 de 9

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-11669*

-Acta de Conciliación celebrada por la Procuraduría General de la Nación el 20 de octubre de 2020 entre la convocante MARIA CONSTANZA GÓMEZ GUZMÁN y el convocado KL PROPIEDADES S.A.S, la cual se declaró FALLIDA.

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario a folios (2 a 10) este Despacho se permite citar a su tenor literal la Clausula Cuarta del acuerdo de voluntades que precisa:

(...)

“SEGUNDA, EL ADMINISTRADOR se obliga para con el PROPIETARIO a:

*5) A cobrar mensualmente a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y las cuotas por expensas de administración de la propiedad horizontal si las hubiere, y así habiéndolos recibido, los primeros a entregárselos al propietario dentro de los días del mes, o a seguir las instrucciones que de común acuerdo entre las partes se dé sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR, y de los gastos que haya efectuado por cuenta del PROPIETARIO; las segundas, girarlas al la administración de la propiedad horizontal dentro de cada periodo mensual.”
11) a rendir AL PROPIETARIO, mensualmente durante los primeros diez (10) días de cada periodo mensual de arrendamiento, una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo. Esta cuenta debe remitirse al PROPIETARIO en la dirección de su domicilio principal en la CARRERA 67 No 167A-82 APTO 605 TORRE3 de la ciudad de Bogotá, o subirla al sitio web del ADMINISTRADOR”*

En este acápite es preciso aclarar, que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con el incumplimiento del Contrato de Administración suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades, de conformidad con lo anteriormente mencionado.

De lo anterior, en necesario citar en lo que respecta a la competencia de la justicia ordinaria para 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 algunas de las consideraciones expuestas por la Honorable Corte Constitucional en la sentencia T 2020-491:

(...)“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

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 7 de 9

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-11669

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.(...)"

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho KL PROPIEDADES, NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa.

En este sentido y, teniendo en cuenta que la sociedad **KL PROPIEDADES**, no demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con la parte Quejosa y no canceló la suma de los cánones de arrendamiento en el término contractualmente establecido, así como el pago de la administración a la copropiedad, ni tampoco soporta con un documento idóneo 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 **KL PROPIEDADES**, 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de **KL PROPIEDADES** identificada con NIT Nro. 900.577.408-2 y Matrícula de Arrendador Nro. 20170141, 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

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 8 de 9

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-11669*

calidad de Administrador, específicamente en lo convenido entre las partes en la cláusula SEGUNDA NUMERAL 5 Y 11 del contrato de administración, lo anterior 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. 1-2022-11669.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **KL PROPIEDADES** identificada con NIT Nro. 900.577.408-2 y Matrícula de Arrendador Nro. 20170141, 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 el Contrato de Administración celebrado con el propietario 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.

“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...”

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 oficios Nros. 2-2022-25477 del 29 de abril de 2022 y 2-2023-60510 del 15 de agosto de 2023, 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 sociedad **KL PROPIEDADES** identificada con NIT Nro. 900.577.408-2 y Matrícula de Arrendador Nro. 20170141, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a **KL PROPIEDADES** identificada con NIT Nro. 900.577.408-2 y Matrícula de Arrendador Nro. 20170141 a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

AUTO No. 2417 DEL 31 DE AGOSTO DE 2023

Pág. 9 de 9

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-11669

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **MARIA CONSTANZA GÓMEZ GUZMÁN**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 51.752.827 de Bogotá, en calidad de quejosa.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MILENA INES GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: María Paula Rojas Betancourt – Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda **MPRB***
*Revisó: Víctor Neira Morris – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda **VN***