



Bogotá D.C.

Señores:
AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS- EN LIQUIDACIÓN
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CRA 72 A No.152 B-32
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 1920 del 12 de septiembre de 2023**
Expediente No. 1-2021-52374

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 **Resolución 1920 del 12 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.

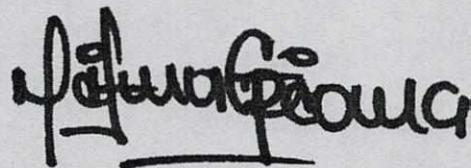
Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, manifestación expresa que podrá ser remitida al correo ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

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

Esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Alejandra Calderón Rodríguez* – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: *Diego Fernando Carrillo* – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. 
Anexo: 8 Folios

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 1 de 16

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-52374

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes Actuaciones Administrativas se iniciaron por la radicación de una Queja bajo el número. 1-2021-52374 del 17 de diciembre de 2021, allegada por la señora **HERCILIA NAGLES TIQUE**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **40.414.389** quien obra en calidad de copropietaria, en contra de **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración de Vivienda Urbana**, en razón al no pago oportuno y exacto de los cánones de arrendamiento de la relación contractual. respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111ª No 88 B-51 Torre 17 Apto 102 Agrupación de Vivienda los Robles de esta ciudad. Folios (1 al 6).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio de radicado Nro. 2-2022-5028 del 07 de febrero 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(7 al 8).

Que este Despacho requirió a la **investigada**, mediante el oficio Nro 2-2022-5411 del 07 de febrero de 2022, 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 4º del Decreto 572 de 2015. Folios (9 al 10).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, NO se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la **investigada**.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este Despacho profirió el **Auto No. 706 del 27 de marzo de 2023**, “Por el cual se abre una Investigación Administrativa”, en contra de la **investigada**, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración. En el citado Acto Administrativo se estableció en el artículo Cuarto del Resuelve, que la investigada contaba con el término de quince (15) días hábiles para descender traslado de los descargos y para ejercer su Derecho de Defensa y Contradicción, de acuerdo con el artículo 6º y 7º del Decreto 572 de 2015. Folios (11 al 14).

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 2 de 16

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-52374*

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante Aviso de Notificación, publicado en la Cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, así como en la página Web de la entidad desde el día **17 de mayo de 2023** hasta el **24 de mayo de 2023** por lo tanto la notificación se consideró surtida al finalizar el día **25 de mayo de 2023**. Folios (31 al 33).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que la **investigada NO** presentó escrito con descargos, frente al Auto de Apertura de investigación No. **706 del 27 de marzo de 2023**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 1984 del 27 de junio de 2023** “*Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión*”, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (34 al 35).

Que dicho Auto se comunicó a la parte investigada de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 10 de agosto de 2023.

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia “SIGA” de la Entidad, una vez agotado el término legal y hasta el momento, **NO** se observa que la parte investigada haya presentado Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 1984 del 27 de junio de 2023**.

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del Acto Administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 3 de 16

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-52374

de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la **Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.**

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, de:** la presunta vulneración de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, la **Ley 820 de 2003, en su artículo 32,** dispone que la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ... (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido el **Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º,** de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.”

Artículo 8. ...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., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

1. *Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Además le compete: 

(...)

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 1-2021-52374

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 negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la secretaria del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

"...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) Son funciones ..., las siguientes:

b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos..." (Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la Secretaría del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

"... a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;
- (Se resalta con negrillas y subrayado).

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-52374

Pág. 5 de 16

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

“...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.”*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Que mediante 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” se dispuso:

“...**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...”

Que 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:

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

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 1-2021-52374

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 4 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 forma, 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.

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

"(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia(...)". (Se resalta con negrillas).

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-52374

Pág. 7 de 16

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si **la investigada**, vulneró la normatividad concerniente a la actividad de Administrador e incumplió el Contrato de Administración, en razón a que no canceló el cánones de arrendamiento así como la no atención a las solicitudes del propietario e igualmente la no atención de las ordenes o requerimientos de la Autoridad competente en razón a la queja presentada, esto es, incurrió en el incumplimiento de los **numerales 2º y 4º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:**

“Artículo 34. “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:

“(…)

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.

(…)

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..

(…)

”

Ahora bien, en análisis a la Queja allegada a esta Entidad y cotejando lo narrado por la parte Quejosa, informó al Despacho en lo pertinente al presunto incumplimiento al Contrato de Administración:

(…)

1. El día 25 de Octubre de 2021, entregue mi apartamento en administración a la agencia inmobiliaria GLOBAL HOME con matrícula mercantil 03110918, NIT. 901.282.310-6 representada legalmente

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 1-2021-52374

Pág. 8 de 16

por el señor BRAYAN OSWALDO QUIROGA ESPITIA Identificado con C.C 1.019.147.641 para que la administrase .

2.en el punto cuatro del contrato de administración de inmuebles aparece LA FIJACION DE CANON Y FORMA DE PAGO se estipulo que me debían consignar a partir del segundo mes dentro de los 10 días siguientes a la mudanza, puesto que el primer mes la inmobiliaria me cobo el valor de\$ 953.100

3.Espere el pago del segundo mes hasta el día 15 de Diciembre, me estuve intentando comunicarme con la inmobiliaria y con el señor BRAYAN ,pero en vista de su incumplimiento lo cite a un espacio de conciliación en equidad. (jueces de paz) en la calle 71 a N 77-17 para el día 17 de Diciembre.

4.El día 17 de Diciembre tenía que presentarse en la conciliación la cual no se Presentó.ni justifico sus inasistencia.,” (...) Folio (01).

En este punto es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como los Sistemas de Correspondencia y Automatización de procesos y documentos "FOREST" y "SIGA" de esta Entidad, NO existe evidencia que la aquí inmobiliaria investigada, haya presentado respuesta a los requerimientos realizados por este despacho ni escrito de Descargos frente al Auto de Apertura de Investigación ni tampoco Alegatos de Conclusión dentro del término legal, pese a que estos fueron debidamente notificados y comunicados.

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 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.

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-52374*

Pág. 9 de 16

(...)

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.

(...)

Ahora bien, en lo que respecta a lo argumentado por la parte quejosa, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de Queja encontró lo siguiente:

-Contrato de Administración de Inmuebles en Arrendamiento, del cual se observa: señalados por una parte la señora **ANA ELISA NAGLES TIQUE**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **31.958.274**, en calidad de Consignante, y por otra parte **LA AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS EN LIQUIDACIÓN** identificada con el Nit 901.282.310-6, en calidad de Administrador, respecto del inmueble ubicado en la **Carrera 111ª No 88 B-51 Torre 17 Apto 102 Agrupación de Vivienda los Robles de esta ciudad**, suscrito el día 21 de octubre de 2021, Folios (2 al 5).

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito por la señora **ANA ELISA NAGLES TIQUE** y la **investigada**, es un Contrato de Administración de Inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del Mandato; luego esta Entidad es competente para conocer del caso.

Tomando en consideración los argumentos y documentos presentados por las partes y que la empresa investigada no desvirtuó con sus argumentos y pruebas el incumplimiento al Contrato de Administración, el Despacho examina los hechos alegados por el mencionado presunto incumplimiento al contrato de administración y concluye lo siguiente:

Que una vez ha analizada las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la inmobiliaria investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 10 de 16

“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”

Expediente 1-2021-52374

las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuaran los argumentos presentados en la Queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar los pagos de los cánones de arrendamiento en los valores correctos a la parte Quejosa, esto concerniente al predio ubicado en la Carrera 111ª No 88 B-51 Torre 17 Apto 102 Agrupación de Vivienda los Robles de esta ciudad, al momento de presentar la queja que dio origen a la presente investigación; luego tales hechos, desencadenaron el desarrollo de las Actuaciones Administrativas.
- 2- No se encontró que aportara respuesta en el término legal que se le indicó, a los requerimientos realizados por este Despacho mediante el oficio No 2-2022-5411 del 07 de febrero de 2022, los cuales fueron entregados de manera efectiva pues tal acción de respuesta es una obligación como en presario inmobiliario que ostenta una Matrícula de Arrendador en esta ciudad.

Así las cosas, en lo que respecta a los incumplimientos señalados línea atrás, se considera que vulneran las siguientes cláusulas previstas en el Contrato de Administración bajo estudio suscrito el día 21 de octubre de 2021

“(…)

SEGUNDA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR- EL CONSIGNANTE: *faculta AL ADMINISTRADOR, para que en su nombre y representación trámite y ejecute los asuntos que a continuación se enumeran así: ... c) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos bajo las garantías que a juicio del ADMINISTRADOR sean oportunas. d) Recibir los arrendamientos y demás pagos a cargo de los arrendatarios. e) Arrendar el inmueble por el precio acordado con EL CONSIGNANTE, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para los consignantes...*

(…)

CUARTA- FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO: *El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrendará el inmueble será de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m/c (\$850.000) incluido valor correspondiente a administración de (\$103.100) Para un total de (\$953.100) y consignados a la cuenta de Ahorros No. 091500010557 De DAVIVIENDA dentro de los 10 primeros días contados, a partir de la fecha de mudanza, la administración estará a cargo DEL ADMINISTRADOR, el cual se debe cancelar en la siguiente Número de cuenta corriente: 073112815 BANCO AV. VILLAS. ...*

(…)

SEPTIMA- SALDO LIQUIDO: *El ADMINISTRADOR entregara al CONSIGNANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados,*

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 11 de 16

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-52374*

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: ... 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 le corresponde al ADMINISTRADOR y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta del CONSIGNANTE.*

(...)

DÉCIMA: GARANTIA 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...*

(...)

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 (2 al 5).

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí inmobiliaria investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en los Contratos de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.*

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa”*

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por la cual se impone una Sanción Administrativa"
Expediente 1-2021-52374

Pág. 12 de 16

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que **la investigada p**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, vulneró lo dispuesto en los **numerales 2° y 4° del artículo 34 de la Ley No. 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.

(...)

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.

Incumplimiento que fue materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3° literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

"ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

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.

(...)

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración."

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - **Sentencia C-125/03**, ha señalado lo siguiente:

"En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 13 de 16

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-52374*

proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la parte investigada no demostró que realizó el pago de los cánones de arrendamiento previstos en el contrato de administración en los montos exactos por lo que se considera, la parte investigada se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa.

- **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la empresa inmobiliaria investigada ha sido objeto de otras investigaciones en esta Entidad, en la cuales se le ha impuesto varias sanciones administrativas por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:**

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración, consistentes en el pago correcto de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, así como la no entrega de los estados de cuenta de manera mensual e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada y comunicada en debida forma de estos, al igual de las demás actuaciones administrativas durante toda la investigación.

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-52374

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir el contrato de administración frente a la parte propietaria, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos o acuerdos privados; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional, aún más teniendo en cuenta que ostentan una Matrícula de Arrendador otorgada por esta Entidad.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 2º de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer multa la cual se calculará con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT), conforme lo dispuesto en el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, reglamentado por el Decreto 1094 de 2020, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2º, 3º 6º y 7º de la Ley 1437 de 2011.

Conforme lo expuesto, 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.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el valor para la UVT correspondiente al año 2023 antes señalado, se considera pertinente imponer a **AGENCIA INMOBILIARIA**

¹ *Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
7. *Renuncia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente*
8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 15 de 16

*“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”**Expediente 1-2021-52374*

GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa **SESENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO (68.38)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$2.900.000.00)**, por la vulneración a los numerales 2° y 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, una multa de **SESENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y OCHO (68.38)** Unidades de Valor Tributario Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE., (\$2.900.000.00)**, por la vulneración a los numerales 2° y 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato de Conceptos Varios”* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico *ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co*, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remitario.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución **AGENCIA INMOBILIARIA GLOBAL HOME SAS - EN LIQUIDACION**, identificada con el Nit. 901.282.310-6, con Matrícula de Arrendador No. 20190143, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución a la señora **HERCILIA NAGLES TIQUE**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **40.414.389**, en calidad de quejosa, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10)

RESOLUCIÓN No. 1920 DEL 12 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por la cual se impone una Sanción Administrativa”
Expediente 1-2021-52374

Pág. 16 de 16

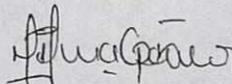
días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12%) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inciso 8°. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los doce (12) días del mes de septiembre de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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