

Fecha: 2023-11-23 11:43:50
Anexos: 6
Asunto: AVISO AUTO 2696 DE 24/10/2023
EXPEDIENTE 1-2021-49358-1
Destino: INMOBILIARIA MELVER
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION DV

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL REC.
2-2023-80691



Bogotá D.C.

Señor (a)
JHON GILBERTO MELO VERA
PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS
CR 100 NO. 17A-27 OF 201
Bogotá D.C.

Respetado (a) Señor (a):

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: AUTO 2696 DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023.
Expediente No. 1-2021-49358

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del **AUTO 2696 DEL 24 DE OCTUBRE 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.

Se le Corre Traslado del presente Auto de Apertura de Investigación a **JHON GILBERTO MELO VERA - PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y solicite 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.

Se le Advierte al notificado que contra el presente Auto no procede recurso alguno.

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

Proyectó: Diana Stella Regalado Monroy - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *DSM*
Revisó: Diego Felipe López - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *D.F.L.*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Anexo: 6 Folios

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 1 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

**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 **MARTHA CONSUELO GOMEZ CALDERON**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **51.775.494**, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la **CALLE 21 A SUR NO 0-41 ESTE BARRIO GRANADA SUR** de esta ciudad, mediante el radicado Nro. 1-2021-49358 del 30 de noviembre de 2021, presentó queja en contra del señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro 80.014.363 Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS** por el presunto incumplimiento al **Contrato de Administración en razón al no pago oportuno y exacto de los cánones de arrendamiento de los meses de abril . mayo y junio de 2020 de así como los meses de junio. julio agosto, y septiembre de 2021 cuyo monto asciende a la suma de CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE. Folios (1 al 21).**

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficios de radicado Nro. 2-2021-73675 del 21 de diciembre 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 (22 al 23).

Que este Despacho requirió Al investigado, mediante oficio de radicados Nro 2-2021-73673 del 21 de diciembre 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 4º del Decreto 572 de 2015. Folios (24 al 25)

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 el señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS** **NO** cuenta con la Matrícula de Arrendador.

Que revisado el aplicativo de correspondencia “**SIGA** ” 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 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 2 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

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.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 3 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

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.”.

En relación a lo anterior, el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820 de 2003 señala:

ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. *Son obligaciones del arrendador, las siguientes:*

(...)

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

(Se resalta con subrayo y negrilla)

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.

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 4 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

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)

En tanto que a lo referente a la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

“ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

Además, **en su artículo 31** fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de Arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

“ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.”

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:

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 5 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

“Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(...)

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.” (Se resalta con subrayado).

Así mismo, el Artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, señala:

“...ARTÍCULO 49. CÁLCULO DE VALORES EN UVT. A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente.

Parágrafo. Los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, que se encuentren ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2020 se mantendrán determinados en SMMLV...”

De igual manera, a través de la Resolución No. 001264 del 18 de noviembre de 2022, “Por la cual se fija el valor de la Unidad de Valor Tributario – UVT aplicable para el año 2023”, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN-, fijó como nuevo valor para la UVT la suma de CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS (\$42.412), la cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintitrés (2023) y que aplicará para impuestos, multas, sanciones, tarifas, estampillas, presupuestos, salarios y costos estatales en dicha anualidad.

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 6 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

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

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

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

De los hechos esgrimidos por la quejosa, quien obra en calidad de propietaria del bien inmueble ubicado en la CALLE 21 A SUR NO 0-41 ESTE BARRIO GRANADA SUR de esta ciudad, mediante el radicado Nro. 1-2021-49358 del 30 de noviembre de 2021, se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

-**Contrato de Administración de Vivienda** del cual se observa: la señora **MARTHA CONSUELO GOMEZ CALDERON**, en calidad de Propietaria, y la **investigada** en calidad de Administrador, respecto del inmueble CALLE 21 A SUR NO 0-41 ESTE BARRIO GRANADA SUR de esta ciudad, de fecha 27 de agosto de 2019. Folios (4 al 7).

-**Recibos de pago por concepto de pago de Canon de Arrendamiento**, donde se evidencia que la investigada realizó el pago del 50% del canon a la propietaria. Folios (12 al 19)

-**Acta de Entrega de Inmueble** del 24 de septiembre de 2021 de la Casa ubicada en la CALLE 21 A SUR NO 0-41 ESTE BARRIO GRANADA SUR suscrita por la señora **MARTHA CONSUELO GOMEZ CALDERON**, en calidad de Propietaria y la **investigada** en donde se evidencia que a la fecha

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 7 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

de la restitución del inmueble se encuentra pendiente liquidación de ingresos y egresos con la Propietaria.
Folio (3).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración Inmobiliaria celebrados entre la parte Quejosa y la **sociedad arrendadora**, observado el contenido literal de los mismos, tienen por objeto “PRIMERA.-OBJETO DEL CONTRATO: EL (LOS) PROPIETARIO(S) contrata(n) los servicios profesionales de EL ADMINISTRADOR para que éste, arriende y administre única y exclusivamente bajo las condiciones que se establecen a continuación, el inmueble cuya ubicación y tipo. se describen así: Dirección: CALLE 21 A SUR No. 0-41 ESTE. Ubicación: BARRIO GRANADA SUR, BOGOTA D.C. Tipo: Vivienda Urbana. (...)” motivo por el cual esta Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (4).

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.

(...)

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.

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 8 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

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 no se realizó el pago oportuno de arrendamiento en la relación contractual, , dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

“(...

Comedidamente solicito su Intervención en cuanto al incumplimiento que presenta la empresa MELVER ADMINISTRACION & SERVICIOS identificada con el Nit. 80.014.363-0 y cuyo representante legal es el señor JHON GILBERTO MELO VERA C.C. # 80.014.363 de Bogotá, empresa de la cual actualmente desconozco si cuenta con Matrícula de arrendador, con respecto al Contrato de Administración de Vivienda Urbana celebrado entre los dos para el arrendamiento y administración del inmueble ubicado en la CALLE 21 A SUR No.0-41 ESTE BARRIO GRANADA SUR BOGOTA D.C., desde el 22 de agosto de 2019.

El señor Jhon Melo me adeuda a la fecha 8 meses de arrendamiento del inmueble por valor de \$5.265.000 que corresponden a 4 meses que pidió congelación por pandemia del mes de abril a junio de 2020 y que se comprometió que los arrendatarios pagarían a partir del mes de agosto de 2020, sin que esto se diera hasta la fecha; os otros meses corresponden a junio, julio, agosto y septiembre de 2021 .

Es importante aclarar que el señor Jhon Melo tiene otro Contrato de Administración sobre este mismo inmueble con los otros dos propietarios a quien les debe también cánones de arrendamiento por igual o mayor valor.

En el momento de firma del Contrato el señor Jhon Melo aseguró que se encontraba respaldado por un seguro de arrendamiento que en cualquier eventualidad cubriría el incumplimiento de los arrendatarios Póliza que cuando solicité que hiciera uso de la póliza para que me pagara los arriendos pendientes argumentó que la aseguradora no le responde.

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 9 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

El señor recibió de los arrendatarios el inmueble el 24 de septiembre de 2021 y ante la presión ejercida por nosotros el señor Melo nos hizo entrega del inmueble a los propietarios hasta el día el 20 de noviembre de 2021 .

No obstante, lo anterior el señor Jhon Melo no contesta mis correos, llamadas o WhatsApp para solucionar y entregar los servicios públicos al día y efectuar el pago de los dineros adeudados..” (...) Folios (1 y 2).

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario a folios (3 al 5) (Contrato de administración suscrito entre el señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro **80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS** y la señora **MARTHA CONSUELO GÓMEZ CALDERÓN** identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. 51.775.494, este Despacho se permite citar a su tenor las siguientes cláusulas del acuerdo de voluntades que precisa:

“CUARTA. - FACULTADES Y OBLIGACIONES A CARGO DEL ADMINISTRADOR 1) FACULTADES: EL (LOS) PROPIETARIO(S) faculta(n) a EL ADMINISTRADOR para h) Pagar con cargo a EL (LOS) PROPIETARIO(S) los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros, cuando estos pagos sean autorizados por escrito por EL (LOS) PROPIETARIO(S).

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA, 2) OBLIGACIONES.- El ADMINISTRADOR se compromete para con EL (LOS) PROPIETARIO(S) en . b) Entregar el valor de los arrendamientos, por mensualidades anticipadas, el QUINCE (15) día calendario contado a partir del Primer (1er) día calendario siguiente al vencimiento del arriendo, previa deducción de la comisión fijada en el Diez por ciento (10%) mensual que corresponde a EL ADMINISTRADOR y los gastos que haya efectuado por cuenta de EL (LOS) PROPIETARIO(S). Este valor deberá remitirse a la dirección del propietario o consignarse a la cuenta que EL (LOS) PROPIETARIO(S) indique(n) previamente.”

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

En este sentido, y teniendo en cuenta que **la investigada** 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.

Ahora bien, en relación a la obligación respecto a la obtención de la Matrícula de Arrendador se evidencia que el señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro **80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS**, no cuenta con Matrícula

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 10 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

de Arrendador para el momento de la presentación de la queja y hasta la fecha, no obstante, se evidencia el ejercicio de la actividad de arrendar bienes destinados a vivienda urbana tal como evidencia en el contrato de administración aportado como material probatorio y era necesario contar con la matrícula de arrendador para la celebración de dichos contratos, toda vez que dentro de las actividades económicas principales de la matrícula mercantil, se encuentra la actividad 6810 "Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados", por lo tanto se evidencia el ejercicio de la actividad de arrendar bienes destinados a vivienda urbana,

Por ultimo Una vez estudiado el contenido de la documentación del radicado 1-2021-49356 del 30 de noviembre de 2023 y en relación con el presunto incumplimiento del Contrato de Administración del Local Comercial ubicado en la Carrera 55 A No 166-79 Local 4 Conjunto Residencial Caminos de Veracruz, el Despacho observa que la controversia giró en torno a hechos que NO están enmarcados dentro de las competencias y funciones con las que está investida esta Entidad en lo que atañe al Contrato de Administración, lo anterior como se establecen en el literal (b) Artículo 33 de la Ley 820 de 2003:

“(…)

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 subraya y negrilla).

Por lo anterior, el Despacho concluye que el asunto investigado se trató de una controversia en un Contrato de Administración sobre un Inmueble “Carrera 55 A No 166-79 Local 4 Conjunto Residencial Caminos de Veracruz” de uso **COMERCIAL** de conformidad con lo expresado por la quejosa y la documentación que reposa en el plenario en la que esta Secretaría no tiene competencias legales para intervenir como está previsto en la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y el Acuerdo 735 de 2019, toda vez que sus funciones esta orientadas a Vivienda Urbana en la ciudad de Bogotá D.C

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 del señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro **80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y**

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 11 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

SERVICIOS, de conformidad con lo preceptuado en los numerales 1° , 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 lo previsto en el numerales 3° y 4° 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 del señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro **80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS** 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, igualmente como presunta responsable de no dar cumplimiento a la obligación de obtener la Matricula de Arrendador ante esta Entidad y la no atención al requerimiento efectuado por este Despacho 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. 1-2021-49358

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra del señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro. **80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS**, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

PRIMER CARGO: Por la vulneración a lo previsto en el Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a presuntamente incumplir la obligación de obtener la Matricula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley:

Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003: “...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...”

SEGUNDO CARGO: 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

AUTO No 2696. DEL 24 DE OCTUBRE DE 2023

Pág. 12 de 12

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2021-49358*

“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...”

TERCERCARGO: Por la vulneración a lo previsto en el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a no dar respuesta a los requerimientos u órdenes realizadas por la Autoridad Competente mediante el oficio Nro. 2-2021--73673 del 21 de diciembre de 2021, en relación con la queja presentada por la parte quejosa:

“Numeral 4 del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003...4. “por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deba sujetarse, así como por la inobservancia de las ordenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente”

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación al señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro.**80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS**, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

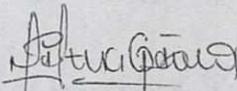
ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación al señor **JHON GILBERTO MELO VERA**, identificado con Cedula de Ciudadanía Nro.**80.014.363** Propietario del Establecimiento de Comercio **MELVER ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS**, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su Derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente Auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **MARTHA CONSUELO GOMEZ CALDERON**, identificada con Cédula de Ciudadanía Nro. **51.775.494**, en calidad de quejosa.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de Octubre de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA INES GUEVARA TRIANA****Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

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