



Señor(es):
RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S
Representante Legal (o quien haga de sus veces)
Calle 18 A#78-35/
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 2621 del 29 de septiembre de 2023**
Expediente No. **1-2022-294 14**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto No. 2621 del 29 de septiembre de 2023**, 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

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.

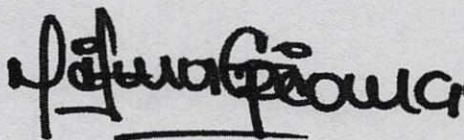
Se corre traslado de este por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación del Auto, para que, rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer, informándole que, en la presente investigación administrativa, puede actuar directamente o a través de apoderado, debidamente constituido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

Se informa que contra el Acto Administrativo no procede recurso alguno.

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

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

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Angelica Sofia Angel* – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: *Ma. Alejandra Villota* - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Anexo: 4 Folios

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414

Pág. 1 de 8

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 el señor **LUIS FERNANDO VELEZ ZULUAGA** identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 80015285 de Bogotá D.C, quien obra en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la CALLE 14B # 119A – 76 APARTAMENTO 601 TORRE 09 de esta ciudad, mediante los radicado Nro. 1-2022-29414 del 11 de julio de 2022, , presentó queja en contra de la inmobiliaria **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT Nro. 900.955.263-3, por el presunto incumplimiento a las obligaciones emanadas en el **Contrato de Administración, en razón al no pago de manera oportuna, adeudando el canon del mes de mayo de 2022 cuyo valor es de Setecientos cincuenta mil pesos mensual(\$750.000) M/cte. Folios (1 al 11).**

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante oficio de radicado Nro. 2-2022-40873 del 13 de julio 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. (Folio12).

Que este Despacho requirió a **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** mediante oficios Nros. 2-2022-40872 del 13 de julio de 2022 y 2-2023-66302 del 13 de septiembre 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 4º del Decreto 572 de 2015, oficio remitido a través de Servicio de Mensajería de la empresa 4/72 a la dirección electrónica inmobiliariaradix@gmail.com y dirección física Calle 18 a Nro. 78-35 norte. Folios (14 a 16).

Que revisado el Sistema de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término 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 **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT Nro. 900.955.263-3, NO cuenta con Matrícula de Arrendador.

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,

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 2 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414*

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*
- 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 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023
"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2022-29414

Pág. 3 de 8

Parágrafo 2º. 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).

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...§

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 4 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414*

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:

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 señor LUIS FERNANDO VELEZ ZULUAGA, quien obra en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la CALLE 14B # 119A – 76 APARTAMENTO 601 TORRE 09 de esta ciudad, y quien, mediante el radicado número 1-2022-29414 del 11 de julio de 2022, manifiesta que no le pagaron oportunamente los cánones de arrendamiento y le adeudan el canon del mes de mayo de 2022, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

“(…)”

HECHOS:

1. El 23 de noviembre de 2020 firme un contrato con **RADIX GESTION INTEGRAS INMOBILIARIA S.A.S.** Para que sirviera como administrador de un inmueble de mi propiedad. APARTAMENTO 601 TORRE 09 que hace parte del Conjunto Residencial LOTE 2B ETAPA 1 MANZANA “D” DE LA URBANIZACION LA

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414

Pág. 5 de 8

ESTANCIA-SOLSTICIO P.H. en la ciudad de Bogotá D.C. Con la Nomenclatura Urbana CALLE 14B # 119A – 76 sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con matrícula inmobiliaria números 050C-1911674., en la ciudad de Bogotá D.C.

2. *Después del tercer mes de transcurrido el contrato, la inmobiliaria empezó a faltar en la fecha estipulada para realizar la consignación del canon de arrendamiento que en el contrato estaba programada para el día 11 de cada mes. Todos los meses tenían una excusa para justificar el no pago oportuno del canon (“que alguien estaba de viaje”, “que les bloquearon el token”, etc.)*
3. *Para el mes de noviembre del 2021 cuando ya se cumplía el primer año de contrato; la inmobiliaria omitió hacer el reajuste anual que por ley se les hacen a los cánones de arrendamiento y que esta medido por el incremento del costo de vida; la cual era otra de sus funciones como administrador inmobiliario.*
4. *El canon de arrendamiento del mes de mayo del año 2022 fue pagado a la inmobiliaria por los arrendatarios, pero la inmobiliaria no me lo consigno. Cuando los llame a averiguar que pasaba con el dinero primero me dijeron que no estaban en la ciudad, luego que tenían problemas con los bancos, luego me pidieron unos días para hacer la consignación. Finalmente me enviaron un compromiso de pago el cual se venció el 14 de junio de 2022 y que una vez más incumplieron.*
5. *Ante las constantes faltas al contrato y en vista de que seguían con los retrasos en el pago del canon solicite la terminación del contrato por incumplimiento de contrato por parte de **RADIX GESTION INTEGRAS INMOBILIARIA S.A.S.(...)** (folio 2) **Subrayado Propio.***


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

-Copia Contrato de administración de fecha 23 de Noviembre de 2020 suscrito entre RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S identificada con NIT Nro. 900.955.263-3 y el señor LUIS FERNANDO VELEZ ZULUAGA identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 80.015.285 de Bogotá D.C, de Bogotá en calidad de propietario con un canon de **Setecientos cincuenta mil pesos mensual(\$750.000) M/cte** (Folio 5 al 9).

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario a folios (7 a 9) este Despacho se permite citar a su tenor literal la Clausula Tercera del acuerdo de voluntades que precisa:

(...)

“TERCERA. - DEBERES DEL ADMINISTRADOR: EL ADMINISTRADOR se obliga con EL MANDANTE: 1) Entregar mensualmente el valor de los arrendamientos recibidos o seguir las instrucciones que este le dé por escrito sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde a EL ADMINISTRADOR, primas de seguro de arrendamiento, de Amparo Integral y demás gastos que EL ADMINISTRADOR haya efectuado por cuenta de EL MANDANTE. 2) Presentar los extractos de la cuenta detallada de los correspondientes arrendamientos recibidos, así como los pagos efectuados por cuenta de EL MANDANTE y suministrarle los correspondientes recibos. (...)

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. 

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 6 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414*

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 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 este Despacho requirió por segunda vez a la inmobiliaria para que se pronunciaran sobre los hechos denunciados y presenten los elementos probatorios que pretendieran hacer valer, lo anterior mediante radicado Nro. 2-2023-66302 del 13 de septiembre de 2023(Folio 14 a 16), sin embargo y a pesar de ser entregado el citado requerimiento a la dirección electrónica y física de la empresa inmobiliaria y una vez revisados el sistema de correspondencia de esta Entidad “SIGA” de esta Secretaría, se evidencia que la misma No se pronunció al respecto.

En este sentido y teniendo en cuenta que la sociedad **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** no logró acreditar el cumplimiento íntegro de las obligaciones pactadas, esto es, pagar oportunamente el canon de arrendamiento del mes de Mayo de 2022 a la propietaria y, además, de no pronunciarse expresamente sobre los hechos que son materia de la presente queja, se presumirá como ciertos los hechos que son objeto de la misma como lo señala el artículo 97 del Código General del Proceso en lo concerniente a la falta de contestación. De igual forma, se evidencia una presunta vulneración al numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003 en razón de no dar respuesta a los requerimientos impartidos por la Subdirección.

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Pág. 7 de 8

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414*

Por otra parte, 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 evidenció que la inmobiliaria **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** no cuenta con Matrícula de arrendador, vulnerando presuntamente lo contemplado en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

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 **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S**, de conformidad con lo preceptuado en el literal b), numeral 3° artículo 33 concordante con 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 **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT Nro. 900.955.263-3, 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, específicamente en lo convenido entre las partes en la cláusula TERCERA 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. 1-2022-29414.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT Nro. 900.955.263-3, 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 Artículo 28 de la Ley 820 de 2003, en razón al incumplimiento del requisito de obtener la Matrícula de Arrendador.

“Artículo 28 de la Ley 820 de 2003: “... 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...”

SEGUNDO 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

AUTO No. 2621 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023
“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2022-29414

Pág. 8 de 8

el propietario del inmueble destinado a vivienda urbana, en razón a no cancelar a la parte quejosa el canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2022 y el no pago oportuno de los mismos 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...”

TERCER 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. 2-2022-40872 del 13 de julio de 2022 y 2-2023-66302 del 13 de septiembre 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”

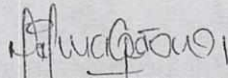
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente Auto de Apertura de Investigación a la sociedad **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT Nro. 900.955.263-3, a través de su Representante Legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a **RADIX GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT Nro. 900.955.263-3 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**.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto al señor señor **LUIS FERNANDO VELEZ ZULUAGA** identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 80015285, en calidad de quejoso.

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

NOTIFIQUESE, 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
Revisó: Víctor Neira Morris – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda