ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 1069 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"

Expediente 1-2023-10184

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la señora **KATHY JOHANNA ARENILLA CEPEDA,** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.538.806, quien manifiesta obrar en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Cra. 88D # 6D – 28 TO 1 APTO 304 de esta ciudad, mediante los radicados Nos. 1-2023-10184 del 10 de marzo de 2023 y 1-2023-10693 del 14 de marzo de 2023, presentó Queja en contra de la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración, en razón a que a la fecha de presentación de la queja, la inmobiliaria mencionada se ha sustraído del pago de los cánones de arrendamiento de manera frecuente y en especial no ha cancelado canones desde el 26 de enero de 2023, esto es, no ha cancelado los meses de febrero y marzo de 2023. Folios (1 al 8 y 11al 17).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante los oficios Nos. 2-2023-23143 del 21 de marzo de 2023 y 2-2023-24532 del 22 de marzo de 2023; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (9 y 18).

Que este Despacho requirió a la empresa inmobiliaria antes mencionada, mediante el oficio No. 2-2023-23154 del 21 de marzo de 2023, 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 Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015. Folio (10).

Que revisado tanto el aplicativo de correspondencia *"SIGA"* con que cuenta esta Entidad, como el expediente físico, una vez transcurrido y agotado el término legal fijado, NO se evidenció respuesta por parte de la empresa inmobiliaria a las ordenes o requerimientos realizados 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 empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 20190047 conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

Que adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo los siguientes:

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*", el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 estipula lo siguiente:

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

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (Subraya fuera de texto)

Respecto de la Inspección, Vigilancia y Control en lo concerniente al cumplimiento de las obligaciones del contrato de administración y su debida diligencia, artículo 8° del Decreto 51 de 2004, consagra lo siguiente:

"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).

Que el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023 "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, derogó expresamente 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"*, en el cual se dispuso: "*...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.*".

Que el artículo 313 de la citada Ley 2294 de 2023 "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, creó la unidad de valor básico (UVB) para el cálculo del valor de las sanciones y otros, disponiendo taxativamente:

*"**ARTÍCULO 313. UNIDAD DE VALOR BÁSICO -UVB-**. Créase la Unidad de Valor Básico - UVB-. El valor de la Unidad de Valor Básico -UVB- se reajustará anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor-IPC- sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.*

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público publicará mediante Resolución antes del primero (1) de enero de cada año, el valor de la Unidad de Valor Básico –UVB aplicable para el año siguiente.

El valor de la UVB para el año 2023 será de diez mil pesos ($10.000.00).

Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, actualmente denominados y establecidos con base en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario - UVT-, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- del año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el presente artículo el valor de los conceptos objeto de indexación no es un número entero, se deberá aproximar dicho valor a la cifra con dos (2) decimales más cercana; y si es inferior a una (1) Unidad de Valor Básico -UVB-, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las cifras y valores aplicables a tributos, sanciones y, en general, a los asuntos previstos en las disposiciones tributarias, ni en relación con los asuntos de índole aduanera ni de fiscalización cambiaria, que se encuentren medidos o tasados en Unidades de Valor Tributario - UVT.

PARÁGRAFO TERCERO. Los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, que se encuentren en firme o ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2024, se mantendrán determinados en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario -UVT-, según el caso.

PARÁGRAFO CUARTO. Los valores que se encuentren definidos en salarios mínimos o en UVT en la presente ley, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- conforme lo dispuesto en el presente artículo, con excepción de lo previsto en el artículo 291 de esta ley en relación con el concepto de vivienda de interés social." (Subrayas fuera de texto).

Que, conforme a lo anterior, a partir del 1° de enero de 2024, los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el articulado 34 de la Ley 820 de 2003, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo citado anteriormente.

Que a su vez la Secretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat mediante Memorado Interno No 3-2023-9448 del 20 de diciembre de 2023, emitió concepto al respecto señalando lo siguiente:

> *"Se considera que, conforme lo señalado en la ley, a partir del 1° de enero de 2024 los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, cuya tasación se determinó por el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023.*
>
> *(...)*
>
> *En tal sentido, se considera que la tasación de multas en materia de arrendamiento de vivienda urbana no se observa excluido del artículo 313 de la Ley 2294 de 2023; por ello procede aplicar desde el1° de enero de 2024 la Unidad de Valor Básico (UVB) para aquellos casos en que no se cuente con decisiones sancionatorias en firme o ejecutoriadas al 31 de diciembre de 2023; por cuanto, se trata de una norma general de carácter vinculante y estos asuntos no hacen parte del régimen de exclusión establecido en el parágrafo segundo de la norma citada".*

De igual forma, a través de la Resolución No. 3268 del 18 de diciembre de 2023, *"Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2024"*, el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,** en uso de sus facultades legales y lo dispuesto en el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, **fijó como nuevo valor para la Unidad de Valor Básico – UVB, la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($10.951), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024)** y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

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).

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

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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

De los hechos esgrimidos por la señora **KATHY JOHANNA ARENILLA CEPEDA**, a través de los radicados Nos. 1-2023-10184 del 10 de marzo de 2023 y 1-2023-10693 del 14 de marzo de 2023, respecto del inmueble ubicado en la Cra. 88D # 6D – 28 TO 1 APTO 304 de esta ciudad; se allegó junto con la Queja los siguientes documentos de relevancia y concernientes para el caso y el inmueble:

> **-Contrato de Administración de Inmueble en Arrendamiento,** el cual se observa firmado por la señora **KATHY JOHANNA ARENILLA CEPEDA**, en calidad de Consignante, y por otra parte **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, en calidad de Administrador, respecto del inmueble *"CRA. 88 D # 6D – 28 TO 1 APTO 304"* de esta ciudad, suscrito el 15 de julio de 2022, con un cánon de Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Doscientos Pesos M/cte., ($894.200). Folios (3 al 8).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración de Inmueble en Arrendamiento celebrado entre la señora **KATHY JOHANNA ARENILLA CEPEDA** y la empresa inmobiliaria administradora, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto: *"...**PRIMERA-OBJETO: EL CONSIGNANTE** entrega al **ADMINISTRADOR (A),** para que éste administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del consignante, el inmueble ubicado en la **CRA 88 D # 6D – 28 TO 1 APTO 304**, de la ciudad de Bogotá D.C.(...)",* en razón a ello, está Subdirección es competente para conocer del asunto. Folio (3).

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 contendió de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

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

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

(...)

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

Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, puede ser controvertida, como todo acto administrativo, ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Además, la sanción solo podrá imponerse previa aplicación del procedimiento administrativo previsto en el Código Contencioso Administrativo, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Y, por otro lado, si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de competencia determinadas en el Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado. (...)"

Conforme lo manifestado por la parte Quejosa, no se le han pagado los cánones de arrendamiento de manera oportuna desde el 26 de enero de 2023, adeudando los meses de febrero y marzo de 2023, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

"(...)
Mi nombre es Kathy Arenilla propietaria de un inmueble (apartamento) ubicado en el Conjunto Residencial San Lorenzo de Castilla (Carrera 88d # 6d 28 Torre 1 apto 304). La inmobiliaria Next Home tiene un contrato de administración del inmueble desde el 1 de Junio de 2021 hasta la fecha. Desde hace más de 5 meses se atrasan en la consignación del pago del arriendo, pero este año la situación ha sido más complicada, pues desde el 26 de enero (que hicieron el último pago) no me han vuelto a consignar mas. El día 28 de febrero en reunión virtual con la señorita Valentina Rubiano (asistente de gerencia) y Maria Paula (encargada de servicio al cliente) me garantizaron que a más tardar el 7 de marzo se pondrían al día con los pagos atrasados, cosa que no ocurrió. Desde ese día no me contestan el teléfono, sus oficinas cerraron desde el año pasado porque trabajan de manera remota, así que no tengo donde buscarlos y la página de la empresa tampoco aparece. Necesito su asesoría para saber como proceder y que esto no le ocurra a más personas, además de poder recuperar mi inmueble. (...)". Folios (1 y 11).

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho a la parte administradora, la misma NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa, pues solo se limitó a guardar silencio.

En razón a lo anterior y la falta de respuesta al requerimiento realizado por esta Subdirección, este Despacho presumirá como ciertos los hechos que señala la parte quejosa, acudiendo a lo preceptuado en el inciso primero del artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 *"Código General de Proceso"* que prevé:

> ***"ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.*** *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto. (...)"*

Una vez expuesto lo anterior y analizada la queja allegada, el Despacho consideró lo expuesto por la parte quejosa y consideró al respecto:

En lo que respecta al objeto de la presente queja, se observa que se incumplió el contrato de administración en las siguientes condiciones previstas en el mismo:

> *"(...)*
>
> *SEGUNDA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR· EL CONSIGNANTE faculta AL ADMINISTRADOR, para que en su nombre y representación tramite 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...*
>
> *(..)*
>
> *CUARTA – FIJACIÓN DE CANON Y FORMA DE PAGO: El precio acordado con EL CONSIGNANTE, por el cual se arrendará el inmueble será de OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS* ($894.200) *y serán consignados en la cuenta de AHORROS No. 22123196345 del Banco BANCOLOMBIA...*
>
> *(..)*
>
> *SEPTIMA· SALDO LIQUIDO: El ADMINISTRADOR entregará al CONSIGNANTE el saldo líquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los diez (10) días siguientes al recaudo del mes en curso según las fechas con el ARRENDATARIO vigente.*

OCTAVA· OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: El CONSIGNANTE faculta al ADMINISTRADOR para... b) cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos recibirlos y entregarlos al CONSIGNANTE mensualmente o, seguir las instrucciones que éste le dé sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR y de los gastos que éste haya efectuado por cuenta del CONSIGNANTE....

(...)

DECIMA: GARANTÍA DE PAGO: El ADMINISTRADOR garantiza tanto el pago de arrendamientos, administraciones, como de servicios públicos y daños al inmueble tomando los servicios de fiduciaria GRUPO AVAR S.A.S identificada con NIT No. 901.271.543·8, de acuerdo a sus políticas y coberturas....

(...)

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 mismo hayan pagado el canon de arriendo del inmueble objeto del presente contrato. (...)." Folios (3 al 8).

De acuerdo a lo narrado por la señora **KATHY JOHANNA ARENILLA CEPEDA**, a través de los radicados presentados en esta Secretaría, y teniendo en cuenta, además, que la empresa inmobiliaria no aportó respuesta al requerimiento realizado por este Despacho respecto a la Queja presentada, se concluye, que no se demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con el propietario del inmueble y canceló los cánones de arrendamiento de los meses de febrero y marzo de 2023 por valor cada uno de Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Doscientos Pesos M/cte., ($894.200); todo lo anterior, demuestra que la empresa inmobiliaria ha llegado a adeudar un valor total aproximado de **Un Millón Setecientos Ochenta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos M/cte., ($1.788.400)**; en conclusión, no soporta con un documento idóneo o paz y salvo suscrito por la señora propietaria, que canceló durante este tiempo los dineros adeudados y que se encuentra al día en los pagos con ella, es decir, ha incurrido presuntamente en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el numeral 3° literal b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 *(Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA)*, por existir mérito suficiente para adelantar *Procedimiento Administrativo Especial Sancionatorio*, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, de conformidad con las afirmaciones de la parte quejosa, la documental allegada y con lo preceptuado en los numerales 2° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 que señala:

"(...)

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.

(...)

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."*

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, como presunta responsable de las conductas encaminadas a la infracción de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración de inmuebles para vivienda urbana y eventual incumplimiento a las obligaciones de su calidad de Administrador de conformidad con la parte motiva del presente Acto Administrativo:

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2023-10184.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

PRIMER CARGO: Por incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración en especial lo previsto en las cláusulas Segunda, Cuarta, Séptima, Octava, Decima y Decima Sexta celebrado con la propietaria del inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Cra. 88D # 6D – 28 TO 1 APTO 304 de esta ciudad, en razón a no cancelar el cánon de arrendamiento de los meses de febrero y marzo de 2023, adeudando un valor total aproximado de **Un Millón Setecientos Ochenta y Ocho Mil Cuatrocientos Pesos M/cte., ($1.788.400)**, pese a que el inmueble estuvo ocupado por los arrendatarios, con lo cual se vulneró presuntamente lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO CARGO: Por no aportar respuesta al requerimiento y/o orden realizada por la Autoridad Competente mediante el oficio No. 2-2023-23154 del 21 de marzo de 2023, esto, en relación con la queja presentada, vulnerando presuntamente lo previsto en el numeral 5° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación a la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la empresa **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS – EN LIQUIDACION**, identificada con Nit. 901.255.192-9, con Matrícula de Arrendador No. 20190047 a través de su representante legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto a la señora **KATHY JOHANNA ARENILLA CEPEDA,** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.538.806 en calidad de quejosa.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

JAZMÍN ROCIÓ OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Beatriz Eugenia Vidal Diaz–Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Blanca Lucila Martinez Ruiz Cruz– Profesional- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda