AUTO No 1130 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-35651"

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, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que los señores **JOHANA CASAS PEREZ** identificada con C.C 26.593.212 y **DAVID TORRES GONZÁLEZ** identificado con C.C 79.786.072 en calidad de propietarios de dos (2) inmuebles ubicados i) en la calle 138 N° 75-75 torre 1 apto 502 y calle 128 D N° 86B-14 Torre 25 Apto 102 de esta ciudad, mediante radicados 1-2023-35651 del 25 de agosto y 1-2023-37538 del 8 de septiembre de 2023, presentaron queja en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S EN LIQUIDACION** identificada con el Nit **901.255.192-9** y matrícula de arrendador 20190047 por el presunto incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de administración suscrito, debido al no pago de cánones de arrendamiento. Folios (1 al 43)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficios 2-2023-63051 del 29 de agosto, 2-2023-64635 del 05 de septiembre y 2-2023-68127 del 20 de septiembre de 2023, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (22,23,28 y 29).

Que este Despacho requirió a la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S EN LIQUIDACION** mediante oficio 2-2023-68126 del 20 de septiembre 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 derecho al debido proceso consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, tal y cómo se puede observar a folios 4 y 5 del expediente.

Que revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental *"SIGA"* con el 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.

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 **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. EN LIQUIDACION**, cuenta con la matrícula de arrendador 20190047.

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*", 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, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece que:

***"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.

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 artículo 8 dell 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.

Además de los hechos esgrimidos por los señores **JOHANA CASAS PEREZ** y **DAVID TORRES GONZÁLEZ** en calidad de propietarios de dos (2) inmuebles ubicados i) en la calle 138 N° 75-75 torre 1 apto 502 y calle 128 D No. 86B-14 Torre 25 Apto 102 de esta ciudad, se allegaron los siguientes documentos los cuales constituyen el acervo probatorio del presente expediente:

-Queja de radicado 1-2023-35651 del 25 de agosto de 2023 en contra de la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS**. (fls 1 al 3)

-Radicado 1-2023-37538 del 8 de septiembre de 2023, copia de los dos (2) contratos de administración de inmueble en arrendamiento, loscuales están suscritos por las partes. (fls 30 al 43)

Así las cosas, es de precisar que de acuerdo con la cláusula primera de los dos (2) contratos de administración inmobiliaria celebrados entre la parte quejosa e **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION,** dichos contratos tienen por objeto: i) *"**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 CALLE 138 No 75-75 Torre 1 Apto 502 de la Ciudad de Bogotá" (fls 31 al 35)*, ii) *"**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 , CARRERA 128 D N° 86B-14 Int 25 Apto 102 de la ciudad de Bogotá D.C " (fls 36 al 41).* motivo por el cual está Subdirección es competente para conocer del asunto. *(fls 36 al 41).*

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 2º 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. (…)"

Los quejosos, manifiestan respecto del no pago de los cánones de arrendamiento en la relación contractual lo siguiente:

"(…)

Valores adeudados y retenidos por NEXT HOME. En la siguiente tabla se relacionan los valores adeudados por NEXT HOME; es importante mencionar que en algunas oportunidades NEXT HOME nos han enviado presuntas consignaciones bancarias las cuales al ser consultadas en la cuenta bancarias no han existido, es decir, consignaciones sin fondos.

Los valores adeudados deben ser consignados a las siguientes cuentas: Johana Casas Pérez: Cuenta ahorros Bancolombia 031 215 40621 y/o David Torres González: Cuenta ahorros Bancolombia 203 25713708 Apartamento Valor Anotaciones Apartamento Cerros de Gratamira Torre 1 / apto 502 Arriendo pendiente $4.759.000.oo. Servicios públicos: $250.000.oo Arreglo puerta principal por fuerte golpe (patada) $500.000.oo -El valor de los arriendos pendientes de pago ascendieron a $10.050.000.oo se recibió en parte de pago enseres abandonados avaluados por valor de $5.291.000.oo, saldo pendiente de pago $4.759.000.oo. -Servicios públicos $250.000.oo -Las reparaciones realizadas por mal uso del inmueble ascienden a $1.500.000,oo entre ellos la reparación de la puerta principal que presentaba daño al parecer por un fuerte golpe (patada) Apartamento Villa Alcázar Torre 25 / apto 102 $ 1.584.000.oo Dos (02) cánones de arriendo ***TOTAL $ 7.093.000.oo***

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario como son los dos (2) contratos de administración suscritos entre la sociedad inmobiliaria y los quejosos, este despacho se permite citar a su tenor las siguientes cláusulas suscritas en los citados contratos, que señalan:

> ***"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: a) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos, bajo las garantías que sean oportunas. 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. "(...)*
>
> ***DÉCIMA SEXTA-*** *RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: EL ADMNISTRADOR (A): se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día en que estos mismos hayan pagado el canon de arriendo del inmueble objeto del presente contrato." (Subrayado Propio)*

Es preciso señalar, que frente a esta queja y posterior al requerimiento realizado por este despacho a **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION,** una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental *"SIGA"* con el que cuenta esta entidad, dicha inmobiliaria NO allegó respuesta al respecto ni aportó documentos o pruebas en su defensa.

En este sentido y, teniendo en cuenta que **INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN LIQUIDACION,** no atendió el requerimiento realizado por esta Subdirección a pesar de que el mismo fue comunicado se concluye que la citada sociedad incurre presuntamente en incumplir con las obligaciones estipuladas en los contratos de administración suscritos con los señores **JOHANA CASAS PEREZ** identificada con C.C 26.593.212 y **DAVID TORRES GONZÁLEZ** identificado con C.C 79.786.072, en razón a no cancelar los cánones de arrendamiento, en el término establecidos y adeudando la suma de $ 7.093.000.00, entre otras irregularidades.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del 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 S.A.S. EN LIQUIDACION,** identificada con el Nit 901.255.192-9 y matrícula de arrendador 20190047, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2° y 4°del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 que señalan:

AUTO No 1130 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-35651"

"(...) 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.

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".

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR investigación administrativa de carácter sancionatorio en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S EN LIQUIDACION,** identificada con el Nit 901.255.192-9 y matrícula de arrendador 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. 1-2023-36561

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente pliego de cargos en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. EN LIQUIDACION,** identificada con el Nit 901.255.192-9 y matrícula de arrendador 20190047, 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 de las obligaciones establecidas en los contratos de administración firmados con los propietarios de los inmuebles destinados a vivienda urbana, conducta sancionable conforme al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO CARGO: Por la vulneración de lo previsto en el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, al no proferir respuesta a las ordenes o requerimientos realizados por la autoridad competente.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación a **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S EN LIQUIDACION,** identificada con el Nit 901.255.192-9 y matrícula de arrendador 20190047, a través de su representante legal (o quien haga sus veces) de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

AUTO No 1130 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-35651"

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación a **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. EN LIQUIDACION,** identificada con el Nit 901.255.192-9 y matrícula de arrendador 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 acto administrativo a los señores **JOHANA CASAS PEREZ** identificada con C.C 26.593.212 y **DAVID TORRES GONZÁLEZ** identificado con C.C 79.786.072 en calidad de quejosos.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Víctor Neira Morris – Profesional- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Ingrid Viviana Laguado Endemann – Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda