

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

**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 la señora **ANGELA PINZON SALCEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.258.933, en calidad de autorizada de la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.570.789, como propietaria, mediante radicados Nos. 1-2023-8996 del 3 de marzo de 2023, 1-2023-9108 del 6 de marzo de 2023 y 1-2023-16082 del 12 de abril de 2023 y 1-2023-19244 del 28 de abril de 2023, presentó ante esta entidad, una queja en contra de la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. **900.618.196 - 3** y matrícula de arrendador **20130080**, señalando un presunto incumplimiento al contrato de administración y las disposiciones previstas en la Ley 820 de 2003, **en razón al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento, la no entrega de los estados de cuenta de manera mensual, la no entrega de las facturas por concepto de servicios inmobiliarios y las reparaciones realizadas al inmueble y el cobro mensual de una póliza de arrendamiento que no fue constituida con la empresa aseguradora respectiva, lo anterior respecto al contrato de administración de vivienda urbana suscrito por el inmueble ubicado en la Calle 127D # 19-65 Apartamento 904, garaje y deposito # 43 del Edificio Firenze PH. de esta ciudad.**

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficios Nos. 2-2023-17880 del 15 de marzo del 2023, 2-2023-17878 del 15 marzo del 2023, 2-2023-34040 del 23 de abril de 2023, 2-2023-34735 del 25 de abril de 2023 y 2-2023-38746 del 15 de mayo 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 (10, 17, 26, 34 y 37).

Que este Despacho requirió a la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN** a través del señor **JAVIER TABARES VILLEGAS** en calidad de representante legal, mediante los oficios con radicado Nos. 2-2023-17879 del 15 de marzo del 2023, 2-2023-34041 del 23 de abril 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, comunicación remitida a través de servicio de mensajería de la empresa 4/72, a la dirección del destinatario. Folios (9 y 24).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta entidad, se pudo evidenciar que mediante radicados Nos. 1-2023-15770 del 11° de abril de 2023 y 1-2023-18019 del 25 de abril de 2023, el representante legal de la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, dio respuesta a los requerimientos realizados por esta Subdirección. Folios (18 al 23, 27 al 33 y 38).

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

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 inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, cuenta con la matrícula de arrendador **20130080** 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 Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de inspección vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, modificaciones y demás normas concordantes.

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

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:

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

“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 del Decreto 51 de 2004 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

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

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.

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

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

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-8996

el 1° 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 la señora **ANGELA PINZON SALCEDO**, autorizada de la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN**, como propietaria, respecto del inmueble ubicado en la Calle 127D # 19-65 Apartamento 904, garaje y depósito # 43 del Edificio Firenze PH. de esta ciudad; se allegaron los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **Contrato de administración** del cual se observa firmado por la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.570.789 en calidad de

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

propietaria, y la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, en calidad de administrador, respecto del inmueble ubicado en la Calle 127D # 19-65 Apartamento 904, garaje y deposito # 43 del Edificio Firenze PH de esta ciudad. Folios (4 al 5, 7 al 8 y 15 al 16).

- **Documento poder especial otorgado** por **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN** a la señora **ANGELA PINZON SALCEDO**. Folio (3).

- **Comunicado con inconformidades** enviado por la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN** a la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, de fecha 28 de febrero de 2023. Folio (13).

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración de Inmueble en Arrendamiento celebrado entre la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN** y la empresa inmobiliaria administradora, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto: “...**PRIMERA-OBJETO: EL PROPIETARIO** entrega al **ADMINISTRADOR** para que este le administre en arrendamiento el inmueble ubicado Calle 127D # 19-65 Apartamento 904, garaje y deposito # 43 del Edificio Firenze PH de la ciudad de Bogotá, (...)”, en razón a ello, 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.

(...)

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

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. (...)

Conforme lo manifestado por la parte Quejosa, no se le han pagado los cánones de arrendamiento ni las cuotas de administración de manera oportuna, se le han cobrado primas de seguro el cual no fue constituido por la inmobiliaria, no se ha entregado de manera mensual las facturas, estado de cuenta y soportes de reparaciones entre otros, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración y una vulneración normativa:

(...)

1.- Varias veces el incumplimiento en el pago a las fechas acordadas, no me pagan cumplido en el mes, como está en el contrato el punto 4.2. Recibir de los arrendatarios, el valor de los arrendamientos el día CINCO de cada mes (5) y entregarlo al PROPIETARIO el día 15 de cada mes. Y también lo repite en el numeral DÉCIMA - PAGOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO AL PROPIETARIO: los pagos mensuales a favor del PROPIETARIO serán cancelados por EL ADMINISTRADOR así:

(...)

2.- Como también los arrendatarios pagan completo y cumplido dentro del mes el valor total del arriendo y la administración y Skuadra Inmobiliaria, en varias oportunidades no paga a tiempo e incumplidamente la administración quedado en mora hasta 3 meses en el 2021 y la últimas vez fue en diciembre 2022 y enero 2023 pagando hasta en febrero 2023, dicha administración.

3.- También lo dice en el contrato en los puntos 4.3. Exigir la entrega del inmueble el (los) arrendatario(s) que se retrase(n) en el pago del canon de arrendamiento de servicios públicos (energía, gas, acueducto y alcantarillado), hasta el procedimiento judicial si llegara el caso a través de póliza colectiva que tiene el administrador.

(...)

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

*Como no constituyeron póliza alguna y me descontaron las primas mensuales sin existir cubrimiento ante compañía aseguradora vigente por lo cual existe un reembolso por la suma de dicho concepto a mi favor desde Octubre del 2018 hasta febrero de 2023, por la suma de **\$5.999.845**.*

*4.- En el punto 4.2 en el PARÁGRAFO. En todo caso, si se llegase a necesitar realizar un arreglo a la vivienda, el propietario autoriza por arreglos urgentes a que la inmobiliaria realice arreglos hasta por un salario mínimo legal vigente sin pedir autorización, si el arreglo es por un valor superior el ADMINISTRADOR se comunicará con el PROPIETARIO para que autorice estos gastos; todos los arreglos **se soportarán con las respectivas facturas y cuentas de cobro.***

En varios correos, WhatsApp a Skuadra Inmobiliaria y Derecho de Petición en Noviembre 16 de 2021. he solicitado las facturas de cobro de todos los arreglos efectuados desde que empezó la administración hasta la fecha y nunca me las han enviado, como tampoco varios documentos que necesitaba, me los envían incompleto y otros aun no me los envían, y tampoco me contestan los correos.

5.- No me envía todos los meses, (unos meses si, otro no) las facturas electrónicas y la cuenta detallada que también las he solicitado mediante WhatsApp, correo electrónico en muchas oportunidades y no me las envían. Como lo indica la cláusula: NOVENA — OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. Son obligaciones del administrador las siguientes: (...). Folios (1 al 2).

Es preciso señalar, que frente a esta queja y posterior a los requerimientos realizados por este despacho a la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta entidad la misma allegó respuesta mediante radicados Nos. 1-2023-15770 del 11 de abril de 2023 y 1-2023-18019 del 25 de abril de 2023, manifestando que:

“ (...)

Dando respuesta a su comunicación con asunto REQUERIMIENTO RADICADOS 1-2023-8996 Y 1-2023-9108, queremos informar que la queja y denuncia radicada por Maria del Carmen Salcedo a través de su apoderada Ángela Pinzón debido al incumplimiento de la inmobiliaria en el pago de las cuotas de administración del inmueble de su propiedad ubicado en la Calle 127D # 19 –65 Apartamento 904 de la torre B con Garaje y deposito 43 del Edificio Firenze en la Ciudad de Bogotá, entre otras irregularidades, les informo las hemos tratado de subsanar sus requerimientos desde que se inició el contrato en 2018, sin embargo, ha sido imposible llegar a un acuerdo por parte de ellas.

Ángela Pinzón dio por terminado el contrato de administración de inmueble para arrendamiento de manera unilateral sin causal de terminación y sin cumplir el tiempo estipulado en el contrato, nos solicitó una reunión de carácter urgente a las 2.07 pm del día sin tener en cuenta los tiempos de las personas citadas, es claro que no era fácil atender su solicitud por la premura en que pidió la reunión, además su actitud violenta hacia nosotros nos generó preocupación por nuestra integridad y decidimos no asistir y que la comunicaciones con ella sean por escrito. (anexo soporte)

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

Adicionalmente es importante aclarar que todas las situaciones fueron informadas a Ángela Pinzón oportunamente y con el fin de solucionar los inconvenientes presentados enviamos otro si al contrato de administración para que dichos pagos fueran pagados en la nueva fecha estipulada.

Como esta solución no fue aceptada por el propietario decidimos y como nos ampara el contrato de administración solicitar la terminación del contrato de arrendamiento con los arrendatarios; Sin embargo, ella dio por terminado el contrato de administración incumpliendo la cláusula décima primera en el numeral D cuanto a los tiempos de terminación y continuando el contrato de arrendamiento con los mismos arrendatarios.

(...)

R/SKUADRA INMOBILIARIA tiene un proceso de facturación el cual consiste que a través de nuestro software contable Daytona emitimos las facturas el primer día hábil de cada mes con el fin de que el arrendatario cancele el quinto día hábil de cada mes, en el momento que no se realice el pago realizamos un cobro pre jurídico con unas llamadas a través de nuestro equipo de jurídico, para que lo realice, si no es así nuestro abogado llama al arrendatario y sus codeudores para persuadirlos en que cancelen el arriendo. en el caso puntual, los pagos se realizaron 3 días después de la fecha del contrato mientras realizábamos el proceso respectivo con el Arrendatario esto fue informado debidamente a la apoderada de la propietaria en el momento que sucedió vía Whatsapp

(...)

R/ En cuanto al pago de la administración siempre se realizó dentro del mes, sin embargo, en dos oportunidades el banco generó un error el cual subsanamos inmediatamente apenas nuestro contador lo detectó y en otra oportunidad se le pagó la administración a la propietaria del inmueble, se le informó y ella realizó la cancelación de dicho valor.

(...)

R/ el inmueble estuvo asegurado en los años 2018.2019.2020, de acuerdo con la póliza de arrendamientos colectivos con la aseguradora mundial, en el año 2021 después de la pandemia cambiamos la modalidad de cobertura de la póliza a través de un abogado quien es el encargado de realizar los respectivos cobros pre jurídicos y jurídicos y la cobertura económica es por parte de la inmobiliaria, como se demuestra este inmueble nunca se siniestó y ese cobro se usó para que el inmueble siempre tuviera una garantía jurídica y económica.

(...)

R/Las cuentas de cobro y facturas fueron enviadas en su momento como consta en los correos o anexos.

(...)

R/ nuestro software contable y administrativo mensualmente envía los correos automáticamente con las facturas electrónicas y los estados de cuenta detallados

(...)

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

R/La propietaria tienen el contrato de administración pues toda la información que esta escribiendo es del contrato de administración.

(...)

R/Como está establecido en el contrato de arrendamiento nosotros como arrendatarios tenemos la potestad de pedir el inmueble al arrendador con la debida antelación de 3 meses, además en el contrato de administración no existe ninguna restricción para que esto suceda, (...). Folios (18 al 23, 27 al 33 y 38).

Una vez realizado el correspondiente estudio a los argumentos previstos en la queja y analizados los argumentos de defensa ejercidos por la empresa inmobiliaria, este despacho concluye que existe un posible incumplimiento al contrato de administración en lo que atañe al cobro de un seguro de arrendamiento que no fue constituido sobre el inmueble, hecho que fue corroborado por la misma compañía inmobiliaria en su escrito de respuesta, de igual manera, no fue claro la manera en que fueron entregados los estado de cuenta de manera mensual a la propietaria, pues si bien menciona que son enviados me manera electrónica, no se observó un comprobante de entrega de dichos soportes ni una notificación o instructivo de dicha modalidad de entrega a la quejosa, esto incluye también la falta de entrega de los soportes de los gastos que se generaron en el inmueble de manera mensual.

Es importante hacer visible, que si bien es cierto la propietaria menciona que existieron atrasos en los pagos de los canones de arrendamiento y las cuotas de administración, también lo es, que no se menciona que existan deudas pendientes por tales conceptos, por ende, este despacho no encuentra mérito para formular cargos por tales hechos.

Ahora bien, 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:

“(...)

CUARTA - FACULTADES DEL ADMINISTRADOR: EL PROPIETARIO *faculta especialmente al ADMINISTRADOR para:*

(...)

4.4. Tomar por cuenta del PROPIETARIO, el valor de la prima mensual del seguro de arrendamiento, tasa que será descontada por mensualidades durante todo el tiempo que esté vigente la póliza y el inmueble esté ocupado. En caso de no ser tomada la póliza por EL PROPIETARIO, el ADMINISTRADOR no se compromete a cumplir con el pago del canon de arrendamiento en la forma estipulada.

(...)

NOVENA – OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: *Son obligaciones del administrador las siguientes:*

(...)

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

9.1. **EL ADMINISTRADOR** se compromete a rendir ante **EL PROPIETARIO** mensualmente una cuenta detallada de los arriendos recibidos del inmueble objeto de este contrato, así como de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo período mediante las respectivas facturas si el **PROPIETARIO** así lo quisiese. (...)” Folios (4 al 5).

De acuerdo a lo narrado por la señora **ANGELA PINZON SALCEDO** autorizada de la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN**, a través del radicado presentado en esta Secretaría, y teniendo en cuenta, además, que la empresa inmobiliaria no dio claridad con su respuesta los motivos del cobro de la póliza de arrendamiento si haber constituido la misma con la empresa aseguradora, no aclaró las razones por las cuales no entregó los estados de cuenta de manera mensual y los soportes de los gastos en las reparaciones realizadas al inmueble, se concluye, que no se demostró contundentemente que cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con la propietaria del inmueble, 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 sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un auto de apertura de investigación administrativa en contra de la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. **900.618.196 - 3** y matrícula de arrendador **20130080**, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 que señala:

“(…) 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.”

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR investigación administrativa de carácter sancionatorio en contra de la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. **900.618.196 - 3** y matrícula de arrendador **20130080**, 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. 1-2023-8996.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente pliego de cargos en contra de la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. **900.618.196 - 3** y matrícula de arrendador

AUTO No. 1065 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”
Expediente 1-2023-8996*

20130080, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

CARGO ÚNICO: Por no acatar la obligación de hacer entrega de los estados de cuenta de manera mensual a la propietaria, realizar los cobros de la póliza de arrendamiento sin constituirla en la aseguradora y no soportar los gastos por reparaciones realizadas en el inmueble ubicado en la Calle 127D # 19-65 Apartamento 904, garaje y depósito # 43 del Edificio Firenze PH. de esta ciudad, con lo cual se infringió presuntamente lo dispuesto en el **Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003** e incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración en especial lo previsto en las cláusulas 4.4 y 9.1 celebrado con la propietaria.

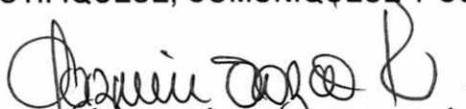
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación a la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. **900.618.196 - 3** y matrícula de arrendador **20130080**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación a la inmobiliaria **SKUADRA INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. **900.618.196 - 3** y matrícula de arrendador **20130080**, 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 la señora **ANGELA PINZON SALCEDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.258.933, en calidad de autorizada de la señora **MARÍA DEL CARMEN SALCEDO DE PINZÓN**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.570.789 en calidad de quejosa.

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

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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