



Fecha: 2024-08-04 18:28:57
Anexo: 2
Folios: 7
Asunto: AVISO AUTO 1351 DEL 29/11/2024
EXPEDIENTE 1-2023-47789
Destino: INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECCION

2-2025-29020



Bogotá D.C.

Señor(a):
INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS S.A.S.
Representante Legal y/o quien haga sus veces
Diagonal 182 # 20 – 91 / Oficina 220 A
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 1351 DEL 29 NOVIEMBRE DE 2024**
Expediente No: **1-2023-47789**

Respetado(a) Señor(a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **AUTO No. 1351 del 29 de noviembre de 2024** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se le informa al notificado que, cuenta con el termino de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente Acto, directamente o por medio de apoderado, para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretende hacer valer, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Contra el presente auto no procede recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

Cordialmente,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista SIVCV TDM
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV DFL
Anexo: 07 Folios





AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

PLA 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 Abogada **ESPERANZA CALDERON POVEDA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.011.169, Tarjeta Profesional No. 129.333 del C. S. de la J., actuando en calidad de Apoderada de los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.780.645 y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.261.751, quienes manifiestan ser propietarios de los inmuebles ubicados en la Calle 165 B No. 13 C 55 Apartamento 618 Torre 3 Garaje B No. 139 y Deposito 60 Conjunto Residencial Caminos de San Roque de esta ciudad, mediante los radicados Nos. 1-2023-47789 del 1° de diciembre de 2023 y 1-2024-1795 del 18 de enero de 2024, presentó queja en contra de la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración, en razón a que no cumplió con la obligación de enviar las cuentas detalladas de los arrendamientos recibidos de manera mensual y no cancelar los cánones de arrendamiento en debida forma desde el mes de septiembre de 2022 a marzo de 2023 y mayo de 2023 a noviembre de 2023, además de no dar respuesta a las diferentes solicitudes y restitución de los inmuebles entregados en administración.

Que de igual manera, la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**, mediante el radicado No. 1-2024-4765 del 2 de febrero de 2024, corrió traslado a esta entidad de la queja allegada por la señora **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.780.645, con similares hechos a los descritos anteriormente.

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante los oficios Nos. 2-2023-101579 del 11 de diciembre de 2023, 2-2024-2550 del 19 de enero de 2024 y 2-2024-13413 del 29 de febrero de 2024; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que este Despacho requirió a la empresa inmobiliaria antes mencionada, mediante los oficios Nos. 2-2023-101581 del 11 de diciembre de 2023 y 2-2024-13541 del 29 de febrero de 2024, 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.

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.



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

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 Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 2321 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

AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789*

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."



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

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).



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

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 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).



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

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 Abogada **ESPERANZA CALDERON POVEDA**, Apoderada de los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO** y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**, a través de los radicados No. 1-2023-47789 del 1° de diciembre de 2023, 1-2024-1795 del 18 de enero de 2024 y 1-2024-4765 del 2 de febrero de 2024, respecto de los inmuebles ubicados en la Calle 165 B No. 13 C 55 Apartamento 618 Torre 3 Garaje B No. 139 y Deposito 60 Conjunto Residencial Caminos de San Roque de esta ciudad; se allegó junto con la queja los siguientes documentos de relevancia y concernientes para el caso y el inmueble:

-Monografía de grado Universidad del Rosario, presentada por María Ximena Osorio Tibocho del año 2020.

-Sentencia SC3644-2021 de la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, de fecha 25 de agosto de 2021.

-Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, de fecha 3 de junio de 2015, donde figura la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, en calidad de Arrendador y los señores **GILDARDO CAMPO CAMELO** y **MARIA CRISTINA ROJAS DUQUE**, en calidad de arrendatarios de los inmuebles "**Calle 165B No. 13C-55 TORRE 3 Ap 618 CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DE SAN ROQUE GARAJE No. 139 deposito 60**", por valor de Un Millón Cuatrocientos Mil Pesos M/cte., (\$1.400.000), más cuota de administración.

-Solicitud de Administración de Inmuebles para Arrendamiento, suscrito por el señor **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**, respecto de los inmuebles "**CALLE 165B # 13C 55 TOR 3 APT 618 GJ 139 - Deposito 60**", por valor de Un Millón Seiscientos Mil Pesos M/cte., (\$1.600.000), incluida administración.

-Escritura Pública No. 6615 del 28 de noviembre de 2011 de la Notaría 13 del circulo de Bogotá D.C., donde figuran como propietarios de los inmuebles Calle 165 B No. 13 C 55 Apartamento 618 Torre 3 Garaje B No. 139 y Deposito 60 Conjunto Residencial Caminos de San Roque de esta ciudad, los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO** y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**.

AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

-**Poder Especial**, otorgado por los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO** y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY** a la Abogada **ESPERANZA CALDERON POVEDA**, de fecha 20 de noviembre de 2023.

-**Contrato de Administración de Inmueble en Arrendamiento**, el cual se observa firmado por el señor **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**, en calidad de Propietario, y por otra parte la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, en calidad de Administrador, respecto de los inmuebles: "CL. 65B 13C-55 APTO 618, garaje No. 139, deposito No. 60", de esta ciudad.

-**Escrito de fecha 10 de mayo de 2023**, enviado por los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO** y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY** a la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, en la que se manifiesta su voluntad de dar por terminado el contrato de administración y se solicita la restitución de los inmuebles Calle 165 B No. 13 C 55 Apartamento 618 Torre 3 Garaje B No. 139 y Deposito 60 Conjunto Residencial Caminos de San Roque de esta ciudad, en razón a los reiterativos incumplimientos.

-**Certificados de Libertad y Tradición**, Nos. 50N-20656187, 50N-20656272 y 50N-20656375, de fecha 24 de noviembre de 2023, respecto de los inmuebles Calle 165 B No. 13 C 55 Apartamento 618 Torre 3 Garaje B No. 139 y Deposito 60 Conjunto Residencial Caminos de San Roque de esta ciudad.

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, el Contrato de Administración celebrado entre los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO** y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY** y la empresa inmobiliaria administradora, observado el contenido literal del mismo, tiene por objeto: "...**PRIMERA: El propietario entrega a INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA, para que administre en arrendamiento por cuenta y riesgo del propietario del inmueble situado en la...**", en razón a ello, esta Subdirección es competente para conocer del asunto.

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



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

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.
(...)"

Conforme lo manifestado por la parte quejosa, no se enviaron las cuentas detalladas de los arrendamientos recibidos de manera mensual, no se cancelaron los cánones de arrendamiento en debida forma desde el mes de septiembre de 2022 a marzo de 2023 y mayo de 2023 a noviembre de 2023 y no se dió respuesta a las solicitudes de los propietarios en relación a la restitución de los inmuebles arrendados, dando paso a un incumplimiento al contrato de administración:

(...)

18º: En la Clausula TERCERA " a) La inmobiliaria & Banco de permutas y Cia Ltda se compromete a rendir al Propietario mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos, así como de los gastos a que se hubieren efectuado en el mismo periodo

19º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Septiembre 2022 por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$1.891.225.00)

20º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Octubre 2022 por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$1.891.225.00)



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

21º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Noviembre 2022 por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$1.891.225.00)

22º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Diciembre 2022 por valor de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$1.891.225.00)

23º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Enero 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

24º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Febrero 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

25º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Marzo 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

26º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Mayo 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

27º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Junio 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

28º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Julio 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

29º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Agosto 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

30º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Septiembre 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)

31º: La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Octubre 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

32º: *La inmobiliaria & Banco de Permutas y Cia Ltda por medio del representante legal Nelson Gil Roldan no ha consignado el canon de arrendamiento del mes de Noviembre 2023 por valor de DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$2.139.354.00)*

33º: *El representante legal de la Inmobiliaria Nelson Gil Roldan de manera deshonesto cobra la comisión y el seguro como lo describe el Contrato de Administración de inmueble arrendado, cuando ha incumplido totalmente al día de hoy con la administración de los inmuebles.*

34º: *Los propietarios del inmueble, garaje y deposito enviaron escrito por correo certificado a la INMOBILIARIA & BANCO DE PERMUTAS y los Arrendatarios GILDARDO CAMPOS CAMELO y MARIA CRISTINA ROJAS el día 10 de mayo 2023 pero al día de hoy no dieron respuesta y menos entregaron el Apartamento donde se le solicito la entrega de este. Y al día de hoy hicieron caso omiso perjudicando gravemente a los demandantes. (...)"*

Es preciso señalar, que frente a esta Queja y posterior a los requerimientos realizados 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 lo que respecta al objeto de la presente queja, se observa que presuntamente se incumplió el contrato de administración en las siguientes condiciones previstas en el mismo:

"(...)

SEGUNDA: ... d). Recibir de los ARRENDATARIOS el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos al PROPIETARIO mensualmente o seguir las instrucciones que este le indique sobre el particular previa deducción de la comisión que corresponde a INMOBILIARIA & BANCO DE PERMUTAS CIA LTDA. Según se expresa más adelante y de los gastos que esta haya efectuado por cuenta del PROPIETARIO....

(...)

TERCERA: "a) la INMOBILIARIA & BANCO DE PERMUTAS Y CIA LTDA se compromete a rendir al PROPIETARIO mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos, recibidos, así como los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo.

b). A tramitar ante la compañía aseguradora el pago de los siniestros que ocurran si este tomo el seguro.

(...)"

De acuerdo a lo narrado por la Abogada **ESPERANZA CALDERON POVEDA**, Apoderada de los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO** y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**, a través de los radicados presentados en esta Secretaría y teniendo en cuenta, además, que la empresa inmobiliaria no aportó respuesta a los requerimientos realizados por este Despacho respecto a la Queja presentada, se concluye, que presuntamente no se cumplió a cabalidad con las obligaciones contraídas con los propietarios de los inmuebles y canceló los cánones de arrendamiento de manera oportuna previo a la presentación de esta



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789*

queja, que según interpreta esta subdirección, se adeudan los periodos comprendidos entre septiembre de 2022 a marzo de 2023 y mayo de 2023 a noviembre de 2023; todo lo anterior, demuestra que la empresa inmobiliaria ha llegado a adeudar un valor total aproximado de **Veintiocho Millones Novecientos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Cuarenta Pesos M/cte., (\$28.958.440)**; además, no demostró el cumplimiento de la obligación de enviar los estados de cuenta detallada de manera mensual; en conclusión, la empresa arrendadora no soporta con un documento idóneo o paz y salvo suscrito por los señores propietarios, que canceló durante este tiempo los dineros adeudados y que se encuentra al día en los pagos con ellos, tampoco aporta pruebas con las que se pueda corroborar que realizó el envío de las cuentas detalladas de los arrendamientos recibidos, 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 la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, con Matrícula de Arrendador No. 2321, de conformidad con las afirmaciones de la parte quejosa, la documental allegada y con lo preceptuado en los numerales 2° y 4° 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.

(...)

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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, con Matrícula de Arrendador No. 2321, 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.



AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2023-47789.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, con Matrícula de Arrendador No. 2321, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

PRIMER CARGO: Por presuntamente incumplir las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración, en razón a no cancelar los cánones de arrendamiento de manera oportuna de los periodos comprendidos entre septiembre de 2022 a marzo de 2023 y mayo de 2023 a noviembre de 2023 e incumplir la obligación de enviar los estados de cuenta detalladas de manera mensual, con lo cual vulneró presuntamente lo previsto en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO CARGO: Por no aportar respuesta a los requerimientos y/o ordenes realizadas por la Autoridad Competente, en relación con la queja presentada, vulnerando presuntamente lo previsto en el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO TERCERO: **NOTIFIQUESE** el presente auto de apertura de investigación a la empresa **INMOBILIARIA Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, con Matrícula de Arrendador No. 2321, 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 Y BANCO DE PERMUTAS & CIA LTDA**, identificada con Nit. 830.112.484-3, con Matrícula de Arrendador No. 2321, 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 Abogada **ESPERANZA CALDERON POVEDA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.011.169, Tarjeta Profesional No. 129.333 del C. S. de la J., Apoderada de los señores **LUZ MARINA MONSALVE ZAMUDIO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.780.645 y **LUIS FERNANDO JIMENEZ MONROY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.261.751, en calidad de quejosa.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 1351 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2024

"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"
Expediente 1-2023-47789

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Beatriz Eugenia Vidal Díaz-Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Ingrid Viviana Laguado- Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda