



PLIEGO DE CARGOS N.º 0004

DEPENDENCIA:	Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.
PRESUNTO INFRACTOR:	Bienes Raíces del caribe SAS
DIRECCION:	CL 76 No 54 - 11 OF 1410 Barranquilla.
CORREO:	asinning@c21sysinmobiliaria.com.co

EL SUSCRITO SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO DISTRITAL EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, Y EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN LAS LEYES, 820 DE 2003, 1437 DE 2011, Y EL DECRETO DISTRITAL N.º. 0801 DE 2020, EN OBSERVANCIA DE LOS SIGUIENTES

I. HECHOS

1. Que mediante quejas con radicado EXT-QUILLA-22-025075 de fecha 08 de febrero del 2022, el señor Guillermo Torres Ch, en calidad de Propietario del inmueble ubicado en la Calle 45 No. 25 - 24 presento queja ante este despacho, en la cual manifestó:

".....En la actualidad Century 21 S&S Inmobiliaria calle 76 No 54-11 Ofic.1410 administran la casa ubicada en la Cll 45 # 25 – 24 de Barranquilla, se han presentado incumplimientos en los pagos de los cánones de arrendamiento de dicho inmueble sin que a la fecha se hayan realizado las consignaciones correspondientes ; se ha solicitado telefónicamente, por correos electrónicos al señor Álvaro Sinning Serrano gerente de dicha sociedad administradora ,se me informe los motivos para tal incumplimiento de su parte, teniendo en cuenta lo establecido en el contrato suscrito con esa inmobiliaria sin obtener ninguna respuesta.....".

2. Acto seguido, este despacho mediante oficio QUILLA-22-032266 de fecha 18 de febrero del 2022, le requirió para que en un término de cinco (5) días, rindieran informe referente a la queja presentada. Sin embargo, no obtuvimos respuesta de su parte.
3. Posteriormente a través de Auto N.º 0049 de fecha 09 de agosto del 2022, se ordenó la averiguación preliminar de que trata el Artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en contra de Inmobiliaria Bienes Raíces del caribe SAS identificado con NIT 900152716 - 1, domiciliada en esta ciudad, comunicado mediante correo certificado en fecha 31 de octubre del 2022, recibido mediante correo electrónico con numero confirmatorio E88520521-S. En el cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles a fin alleguen al expediente todas las pruebas, pertinentes y legalmente conducentes para el esclarecimiento de los hechos materia de esta investigación. Sin embargo, a la fecha no se ha logrado pronunciamiento de su parte.

II. PERSONAS OBJETO DE INVESTIGACIÓN

Bienes Raíces del caribe SAS identificado con el NIT 900.152.716 - 1, domiciliada en esta ciudad y representada legalmente por el señor Álvaro Andrés Sinning Serrano.

III. DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS Y NORMAS QUE SOPORTAN LA ACTUACION.

Que de acuerdo con la Ley 820 de 2003, donde se consagra que toda persona natural o jurídica, cuya actividad principal comprenda el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o la intermediación comercial entre arrendadores y



arrendatarios, en municipios con población mayor a los quince mil habitantes, debe matricularse ante la autoridad administrativa competente. Estableciendo la misma obligación, para las personas naturales o jurídicas que, en su calidad de propietarias o subarrendadoras, celebren más de cinco contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles en las modalidades descritas en el artículo 4° de dicha Ley.

Que igualmente, en su artículo 32. Dispone: *“Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país”.*

Que, en consonancia con lo anterior, el Decreto 51 de 2004 señala:

Artículo 1° *“De las autoridades competentes. Para efectos de la armónica y correcta aplicación de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 30, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías de los municipios y distritos del país, son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a la matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.”*

Que la misma normatividad señala en su 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. (...) podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: 1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.”

IV. GRADUACION DE LA FALTA

LEY 820 DE 2003, en su ARTÍCULO 34. 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:

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de urbanador, 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.

V. PRUEBAS

Obran dentro del expediente como prueba los siguientes documentos los cuales sirven de soporte y fundamentan los cargos que se formulan en el presente acto administrativo, a saber:

- Queja radicado EXT-QUILLA-22-025075 de fecha 08 de febrero del 2022 por el cual se presentó la queja contra la inmobiliaria.
- Oficio QUILLA-22-032266 de fecha 18 de febrero del 2022, por el cual se les requirió pronunciamiento frente a la queja presentada por el propietario del inmueble.
- Auto de averiguación No. 0049 del 2022 con su respectiva constancia de notificación.

VI. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que, de conformidad con las funciones de este Despacho, fue revisada la queja presentada por el señor Guillermo Torres Ch.

Que, en consonancia, el Decreto Acordal 0801 de 2020, faculta a este Despacho en el ejercicio de las funciones arriba descritas, bajo los siguientes términos: *“Artículo 51: Ejercer la vigilancia, inspección y control al régimen de arrendamiento en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la modifiquen, adicionen, reglamenten, sustituyan o complementen.”*

Conforme a ello, esta secretaria procedió dentro de sus competencias, a inspeccionar de acuerdo con lo reportando mediante EXT-QUILLA-22-025075 de fecha 08 de febrero del 2022, donde se presentó una queja en contra de Bienes Raíces del caribe SAS identificado con el NIT 900.152.716 - 1, en los cuales el quejoso manifestó el presunto incumplimiento en el contrato de administración, violando con esto el contrato suscrito. A requerir a esta, a través de oficio QUILLA-22-032266 el cual no fue respondido y Auto de Averiguación Preliminar No. 0049 del 2022 por el cual el despacho realizó todas las actuaciones tendientes para que reposen dentro del expediente las pruebas que sean oportunas, pertinentes y legalmente conducentes para el esclarecimiento de los hechos materia de esta investigación a fin de conocer si Bienes Raíces del caribe SAS identificado con el NIT 900.152.716 - 1, ha incumplido con lo establecido por la Ley 820 de 2003 y Decreto 51 de 2004.

En consideración al debido proceso y el derecho a la defensa, son los mecanismos con los que cuentan los administrados para defenderse dentro de las acciones administrativas y judiciales de las diferentes entidades del Estado; el debido proceso se basa en la existencia de procedimientos definidos por la ley y se entiende como el conjunto de garantías previstas por el orden jurídico que buscan proteger al individuo en una actuación judicial o administrativa.



Finalmente, y en cumplimiento a lo establecido en el ítem b numeral 3 del artículo 33 y el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, este Despacho formulará cargos contra Bienes Raíces del caribe SAS identificado con el NIT 900.152.716 – 1, respecto al contrato de administración del inmueble ubicado en la Calle 45 No. 25 – 24 de la ciudad de Barranquilla, para que de esta forma sea vinculada en debida forma al proceso que se adelanta y ejerzan su derecho de defensa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Formular cargos en contra de Bienes Raíces del caribe SAS identificado con el NIT 900.152.716 – 1, respecto al contrato de administración del inmueble ubicado en la Calle 45 No. 25 – 24 de la ciudad de Barranquilla, en los siguientes términos:

CARGO ÚNICO: Incumplir con las obligaciones derivadas del contrato de administración suscrito entre las partes, obligación que nos faculta para iniciar un trámite sancionatorio como lo expresa el ítem b numeral 3 del artículo 33 y el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO: Notificar personalmente a Bienes Raíces del caribe SAS identificado con el NIT 900.152.716 – 1, de la presente decisión, conforme lo dispuesto por el Artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso en los términos del artículo 69 íbidem.

PARÁGRAFO: El expediente estará a disposición del interesado, en la oficina jurídica de esta Secretaría, de conformidad al Artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO: Téngase como pruebas las relacionadas en el acápite V del presente acto administrativo.

CUARTO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad al inciso segundo del Artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

QUINTO: Una vez notificada la decisión, otórguese el término de (15) días hábiles para que el investigado presente sus descargos por escrito y soliciten o aporten las pruebas que consideren pertinentes y conducentes para la defensa de sus intereses en concordancia con el Artículo 47 del CPACA.

Dado en Barranquilla a los,

17 NOV 2022

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Gina Rodríguez Ojeda

Asesora de Despacho

Secretaría de Control Urbano y Espacio Público

Proyecto: Breyner Bermúdez S.