INFORME DE EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

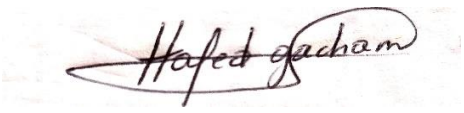
DATOS GENERALES DEL CONTRATISTA			
Fecha de presentación del informe:	08/10/2024	Numero de contrato:	CD-57-2024-4576
Datos del Contratista (nombres y apellidos- número de identificación)	HAFED SALIN GACHAN ORTEGA – CC 1048218005		
Fecha de inicio contrato:	15/08/2024	Fecha Terminación *(Incluidas prórrogas y suspensiones si aplica)*	31/12/2024
Periodo del informe:	*Primer informe comprendido entre el 01 de septiembre de 2024 y el 30 de septiembre de 2024.*	Informe número:	02
Objeto del contrato:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ASESORAR A LA SECRETARIA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO EN LOS ASUNTOS DE CARÁCTER JURÍDICO ENCOMENDADOS		
Valor del contrato	VEINTE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL - ($ 20.250.000 COP).		
Supervisor	GINA PAOLA RODRIGUEZ OJEDA		
Cargo	ASESOR DE DESPACHO		

i. **Ejecución contractual. -** Las siguientes actividades se desarrollaron en cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones pactadas:

Obligaciones:	**Descripción de las Actividades realizadas por el contratista en cumplimiento de sus obligaciones** (Para el cumplimento de la obligación en el periodo informado)

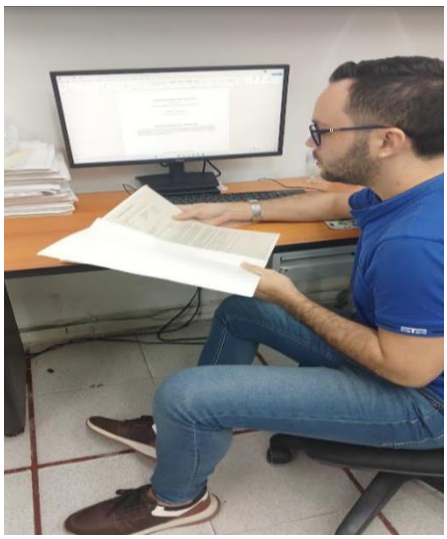
• **Asesorar jurídicamente en la atención de los requerimientos de los entes de control internos y externos, como auditorías, solicitudes de información y presentación de informes** • **• Analizar, conceptuar y presentar las recomendaciones jurídicas que considere sobre los asuntos de competencia de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público** • **• Asesorar en el desarrollo del servicio inmobiliario en los bienes de uso público, a través de su gestión para el aprovechamiento económico y utilización de conformidad con la normatividad vigente y los objetivos y metas establecidos en el Plan de Desarrollo.** • **• Realizar seguimiento a las acciones de revisión, ajustes y verificación jurídica de los procesos y trámites que fueron sometidos a su consideración por parte de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público** • **Asesorar en el ejercicio de las funciones de registro respecto a la propiedad horizontal, y de vigilancia, control y seguimiento en los regímenes de arrendamiento y enajenación, de conformidad con la normatividad vigente.**	➢ Q ACTIVIDADES REALIZASTE - **Atender y darle tramite a los requerimientos asignados por la secretaria (expedientes de procesos sancionatorios)** - **Análisis, conceptualización y presentación de informe de los expedientes asignados** - **Asesoramiento en el despacho de procesos jurídicos sancionatorios.** - **Seguimiento revisión y verificación jurídica de los expedientes asignados para su gestión.** - **Darle tramite a los expedientes que requerían pliego de cargos y auto de averiguación preliminar** - **Atención de las quejas presentadas ante el despacho**

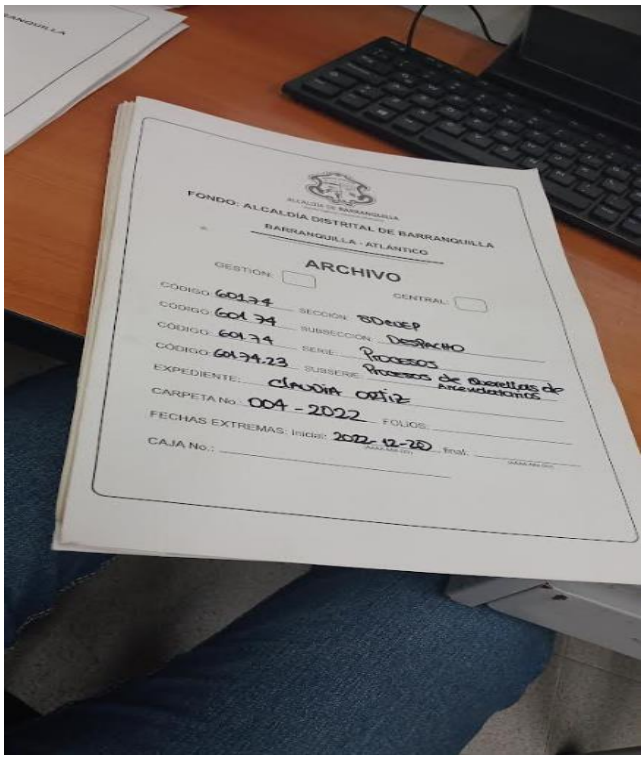
En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 08 de octubre de 2024.

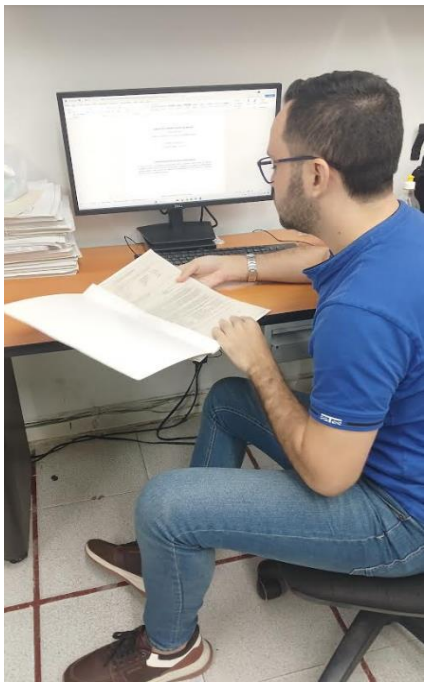


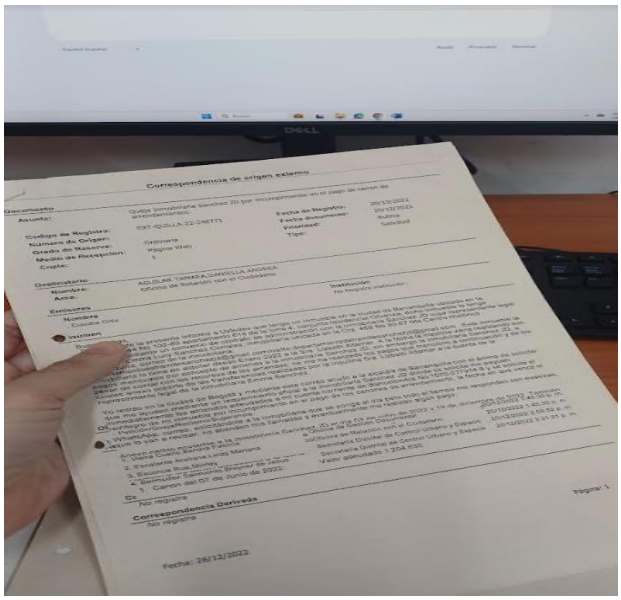
HAFED SALIN GACHAN ORTEGA
C.C. 1048218005

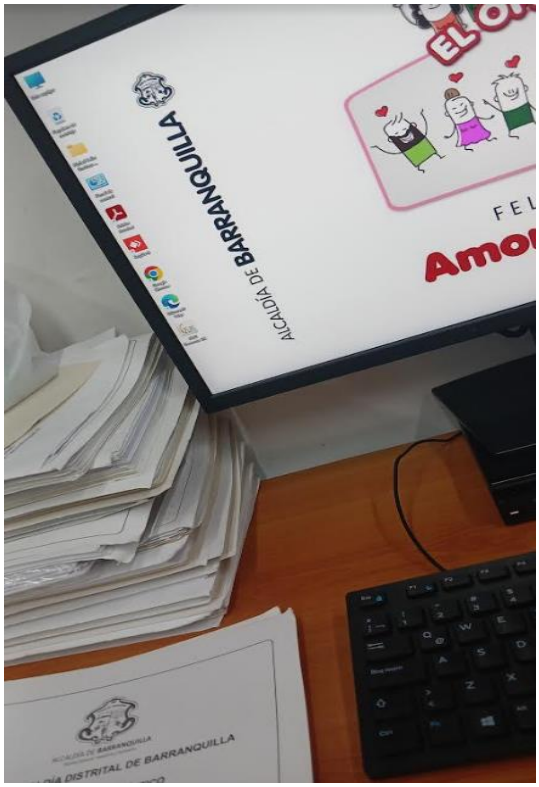
i. **Anexos** EVIDENCIAS








Correspondencia de origen externo
Correspondencia Derivada
Fecha: 26/12/2022



(ANALISIS DE EXPEDIENTES)

ANALISIS DEL EXPEDIENTE CARPETA No: 032-2023

CODIGO: 601.74

PROCESOS: PROCESOS DE QUERELLAS DE ARRENDATARIOS

NOMBRE: CARMEN ALICIA SIERRA SOLANO

FECHAS EXTREMAS: 2023-11-29

ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO Y OBSERVACIONES:

IDENTIFICACIÓN DE SUJETOS PROCESALES:

QUEJOSO: CARMEN ALICIA SIERRA SOLANO

APODERADO QUEJOSO:

APODERADO PRESUNTO INFRACTOR: MARCELA CUADRO REYES

QUEJA CONTRA PRESUNTO INFRACTOR: INMOBILIARIA FLOREZ REYES SAS

PUNTO CLAVE DE LA QUEJA CONTRA LA INMOBILAIRIA:

LOS QUEJOSOS DICEN QUE CADA MES SE DEMORAN MAS EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO LLEGANDO A DEMORAS DE HASTA 20 Y 25 DIAS, Y TAMBIEN QUE VEN CON PREOCUPACION EL POSIBLE DETRIMENTO DE SU CAPITAL YA QUE PESE A LAS COMUNICACIONES CON LA EMPRESA FLOREZ REYES SIEMPRE "SEGÚN ELLOS" DAN EXCUSAS Y DEMORA EL PAGO DEL CANON A SU VOLUNTAD Y NO LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO

ADICIONALMENTE LOS QUEJOSOS SE COMUNICARON CON AFFI ENTIDAD QUE "SUPUESTAMENTE" TIENE ASEGURADO EL PREDIO Y LES MANIFIESTA QUE YA NO TIENEN NINGÚN VINCULO COMERCIAL CON DICHA INMOBILIARIA SEGÚN ELLOS (OTRA BANDERA ROJA EN EL ASUNTO)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 114 No. 43-204 CONJUNTO ANDARRIOS; APARTAMENTO 1102, TORRE 3, BARRANQUILLA/ATLÁNTICO

PRETENSION DEL QUEJOSO:

POR LAS RAZONES ANTES EXPUESTAS SOLICITAN APOYO EN LA NEGOCIACIÓN Y/O NORMALIZACIÓN DE LO ESTIPULADO EN EL CONTRATO

EN RESUMEN PIDEN:

-NORMALIZACIÓN DE LOS PAGOS LOS PRIMEROS 10 DIAS DEL MES

-CUMPLIMIENTO DE LA CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO (PAGO DE LA INMOBILIARIA DE 2 CANONES DE ARRIENDO)

-ENTREGA INMEDIATA DEL INMUEBLE POR INCUMPLIMIENTO DE PARTE DE LA INMOBILIARIA FLORES REYES

PRUEBAS QUE APORTA EL QUEJOSO:

-CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA

NORMATIVA PERTINENTE:

LEY 1437 DE 2011 – ART 47

LEY 820 DE 2003 – ARTICULOS: 28, 29, 30, 32, 33

DECRETO 51 DE 2004

DECRETO 0074 DE 2021

DECRETO 801 DEL 2020 – ART 51

DECRETO 806 DE 2020 – ART 8

LEY 2213 DEL 13 DE JUNIO DE 2022

ACTUACIONES DEL PRESUNTO INFRACTOR:

(NINGUNA)

APODERADO DEL PRESUNTO INFRACTOR (SI LO HUBIERA)

QUE ANEXOS APORTÓ: (NINGUNO)

CONCEPTO HAFED GACHAM DESPUES DE ESTUDIADO EL CASO:

DENTRO EL CONTRATO DE ADMINISTRACION DEL INMUEBLE DESTINADA A VIVIENDA URBANA ENTRE LA PROPIETARIA LA SEÑORA CARMEN ALICIA SIERRA SOLANO Y LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES SE EVIDENCIA UN CLARA VIOLACIÓN PARCIAL DE ESTE MISMO.

CITANDO EL ARTICULO 3ERO (OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DONDE DICE QUE "EL ADMINISTRADOR SE COMPROMETE PARA CON EL PROPIETARIO (LITERAL B) "ENTREGAR DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, POR MENSUALIDADES VENCIDAS EL DECIMO (10°) DIA HABIL DEL MES PREVIA DEDUCCIÓN DE LA COMISION QUE CORRESPONDE AL ADMINISTRADOR; (LITERAL C) RENDIR MENSUALMENTE ESTADO DE CUENTA Y LIQUIDACIÓN DE LOS ARRIENDOS RECIBIDOS DURANTE EL MES INMEDIANTAMENTE ANTERIOR, ASI COMO LOS GASTOS QUE SE HUBIEREN EFECTUADO EN EL MISMO PERIODO, CON EL ANEXO DE FACTURAS CORRESPONDIENTE.

EN ESTE SENTIDO TAMBIEN INFRINGE LA DÉCIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL: QUE DICE QUE POR VIOLACIÓN TOTAL O PARCIAL DE ESTE CONTRATO LAS PARTES PAGARAN A LAS OTRAS EL VALOR DE (2) MENSUALIDADES DE ARRENDAMIENTO SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO ALGUNO.

CABE ANOTAR QUE EL HECHO DE NO ATENDER A LOS REQUERIMIENTOS DE LA SECRETARIA DE ESPACIO PUBLICO Y CONTROL URBANO ES MOTIVO DE INCUMPLIENTO.

ACTUACIONES CONSIGNADAS EN EL EXPEDIENTE:

-NOTIFICACION DE REQUERIMIENTO A LA INMOBILIARIA SOBRE LA QUEJA (OTORGANDOLES EL TÉRMINO DE 5 DIAS HÁBILES A FIN QUE RINDIERAN UN INFORME SOBRE LA QUEJA PRESENTADA POR LA SEÑORA SIERRA SOLANO, DE LO CUAL A LA FECHA NO HAN DADO CUMPLIMIENTO

-NOTIFICACION A LA PROPIETARIA DE REQUERIMIENTO A LA INMOBILIARIA

-AUTO DE AVERIGUACIÓN

PASO SIGUIENTE ES:

-INICIAR PLIEGO DE CARGOS , YA QUE SI HAY INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES , Y EL EXPEDIENTE SOLO LLEGA HASTA EL AUTO DE AVERIGUACIÓN

(YA SE HIZO EL PLIEGO MOSTRARSELO A LA DRA PARA QUE LO REVISE)

(LUEGO DEL PLIEGO DE CARGOS VIENE EL FORMATO DE ALEGATO)

ANALISIS DEL EXPEDIENTE CARPETA No: 017-2023

CODIGO 601.74

PROCESOS DE QUERELLA DE ARRENDATARIO

NOMBRE: ALVARO HERNANDEZ PARDO ACUÑA

FECHAS EXTREMAS: INICIAL: 2023-08-24

ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO Y OBSERVACIONES:

IDENTIFICACIÓN DE SUJETOS PROCESALES:

QUEJOSO: ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA

APODERADO DEL QUEJOSO: FREDDY RUIZ MARCELO

PRESUNTO INFRACTOR: INMOBILIARIA FLORES REYES S.A.S

APODERADO PRESUNTO INFRACTOR: MARCELA CUADRADO REYES

PUNTO CLAVE DE LA QUEJA CONTRA LA INMOBILAIRIA: EL QUEJOSO DICE QUE DURANTE EL 2023 NO RECIBIO PAGOS POR RENTA DE ARRENDAMIENTO DE SU INMUEBLE Y SEGÚN EL DICE QUE SOLICITADA LA INFORMACION CORRESPONDIENTE DE LAS RAZONES DEL PORQUÉ NO LE REALIZARON PAGOS, LA INMOBILIARIA FLORES REYES S. A. S. NO ENTREGÓ LOS SOPORTES DE GASTOS PERTINENTES Y SE NIEGA A ENTREGAR LA INFORMACIÓN DE IMPUTACIÓN CORRESPONDIENTES A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

EN EL MOMENTO DE LA PRESENTANCION DE ESTA QUEJA (24 DE AGOSTO DE 2023) SEGÚN EL DICE QUE ANUADO A ELLO EL INMUEBLE PRESENTABA DEUDAS DE SERVICIOS DE ADMINISTRACION Y DE IMPUESTO PREDIAL, EROGACIONES QUE SEGÚN EL FUERON DESCONTADAS A EL POR EL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE EN ESTE CASO (LA INMOBILIARIA FLORES REYES S.A.S) Y NO FUERON PAGADAS A SUS RESPECTIVOS ACREEDORES.

EL QUEJOSO MANIFIESTA QUE LA ATENCION DE LA INMOBILIARIA ES OBSOLETA Y GROSER YA QUE SEGÚN EL NO SE LE PERMITIÓ CONOCER LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE SE HAN EJECUTADO EN EL INMUEBLE Y SU CONTENIDO.

EL QUEJOSO DICE QUE EN ESE MOMENTO REVISADA LA CAMARA DE COMERCIO DE LA INMOBILIARIA LA DIRECCION FISCAL REGISTRADA EN EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL NO CORRESPONDE CON LA REAL Y TANTO EL QUEJOSO CON EL APODERADO CONCIDERAN QUE EL ACTUAR DE ESTA INMOBILIARIA ES FRAUDULENTO Y QUE ADEMAS ESTAS PERSONAS HAN ESTAFADO Y PERJUDICADO PATRIMONIALMENTE AL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA.

PRETENSIÒN DEL QUEJOSO

SE REALICE LA INVESTIGACION PERTINENTE Y SI ES PROCEDENTE SE CANCELE LA MATRICULA DE ARRENDADOR O SE SANCIONE DE FORMA ADECUADA, YA QUE EL ADMINISTRADOR LA (INMOBILIARIA FLORES REYES) HA INCURRIDO EN VIOLACIONES A LO ESTIPULADO EN LA LEY 820 DE 2003 RESPECTO A SUS OBLIGACIONES COMO ARRENDADOR Y ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE AVALADO POR LA AUTORIDAD DISTRITAL COMPETENTE.

PRUEBAS QUE APORTA EL QUEJOSO:

- COPIA DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION CELEBRADO ENTRE EL SEÑOR ALVARO PARDO ACUÑA Y LA INMOBILIARIA
- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA INMOBILIARIA FLORES REYES
- COPIA DE LOS CORREOS PRESENTADOS POR EL SUSCRITO A LA INMOBILIARIA FLORRES REYES SOLICITANDO LA INFORMACIÓN DE LA ADMINISTRACION DEL INMUEBLE
- RESPUESTA DE LA INMOBILIARIA FLORES REYES S.A.S

NORMATIVA PERTINENTE:

- LEY 1437 DE 2011 – ART 47 (Procedimiento administrativo sancionatorio)
- LEY 820 DE 2003 – ARTICULOS: 28, 29, 30, 32, 33 (Régimen de arrendamiento de vivienda urbana)
- DECRETO 51 DE 2004 (Por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003)
- DECRETO 0074 DE 2021 (El cual faculta a la secretaria de control urbano y espacio publico para ejercer la vigilancia, inspección y control al régimen de arrendamiento en el distrito especial, industrial y portuario de Barranquilla de conformidad a la ley 820 de 2003 y demás, normas que lo modifiquen, adicionen, reglamenten, sustituyan o complementen)
- DECRETO 801 DEL 2020 – ART 51 (Ejercer la vigilancia, inspección y control al régimen de arrendamiento del distrito de Barranquilla)
- DECRETO 806 DE 2020 – ART 8 (NOTIFICACION PERSONAL)
- LEY 2213 DEL 13 DE JUNIO DE 2022 (adoptó como legislación permanente el decreto de emergencia estableciendo así la virtualidad como norma general en trámite de procesos judiciales y administrativos)

ACTUACIONES DEL PRESUNTO INFRACTOR (INMOBILIARIA FLOREZ REYES S.A.S)

19 DE SEPTIEMBRE DE 2023 LA APODERADA DE LA INMOBILIARIA DA RESPUESTA A AUTO DE AVERIGUACIÓN PRELIMINAR NO 0019 DE 2023

APODERADA: MARCELA CUADRADO REYES

OPORTUNIDAD DE RESPUESTA:

PARA LA CONTABILIZACION DEL TIEMPO DEBE TENERSE EN CUENTA LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 8 DEL DECRETO 806 DE 2020: EL CUAL DISPONE QUE LA NOTIFICACION SE TENDRA POR SURTIDA DESPUES DE TRANSCURRIDO DOS DIAS POSTERIORES AL ENVIO DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA (TAL COMO ES EL CASO) ASI LAS COSAS TENIENDO EN CUENTA QUE LOS DOS DIAS SIGUIENTES AL RECIBO

DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA SE CUMPLEN EL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2023, LA INMOBILIARRIA FLOREZ REYES S.A.S CUENTA CON TERMINO PARA CONTESTAR HASTA EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2023

CABE ACLARAR QUE, SI BIEN LA VIGENCIA DEL DECRETO 806 DE 2020 SE ESTABLECIÓ INICIALMENTE HASTA EL SEIS DE JUNIO DE 2022, LA LEY 2213 DEL 13 DE JUNIO DE 2022 ADOPTÓ COMO LEGISLACIÓN PERMANENTE EL DECRETO DE EMERGENCIA ESTABLECIENDO ASI LA VIRTUALIDAD COMO NORMA GENERAL EN TRATIME DE PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS.

RESPUESTA A LOS HECHOS DE MARCELA CUADRADO REYES:

1. ACLARA AL DESPACHO QUE LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES S.A.S NO TIENE RELACIONES COMERCIALES CON EL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA QUE (EN ESTE CASO ES EL QUEJOSO), RESALTA QUE LA INMOBILIARIA SUSCRIBIÓ UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA IDENTIFICADO CON EL CONSECUTIVO NO 729-305 CON LA SOCIEDAD DENOMINADA PLASTIC RIMUEBLES S.A.S IDENTIFICADA CON EL NIT 900.908.454-3, QUE ES REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL QUEJOSO , ES DECIR EL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA, SE APORTA COMO PRUEBA COPIA DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN (ANEXO 2)

2. SE DEJA CONSTACIA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN ANTES REFERENCIADO PERTENECE A LA SOCIEDAD PLASTI RIMUEBLE S.A.S Y NO AL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA, SE APORTA CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE (ANEXO 3)

3. LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES SAS NO TIENE NINGUNA OBLIGACIÓN LEGAL DE PAGAR SUMA ALGUNA AL SEÑOR ALVARO HERNANDEO PARDO ACUÑA, POR NINGUN CONCEPTO, TENIENDO EN CUENTA QUE EL HECHO DE QUE SEA REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PROPIETARIA DEL INMUEBLE ADMINISTRADO POR LA INMOBILIARIA QUE REPRESENTA NO LE DA DERECHO DE PERCIBIR LOS FRUTOS DEL CONTRATO SUSCRITO

4. EN CUANTO A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, EL MISMO SE EJECUTO CONFORME A LAS CLAUSULAS ESTIPULADAS POR LAS PARTES, DANDO INFORMACIÓN AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN TODO MOMENTO, SE APORTA LOS ESTADOS DE CUENTA CORRESPONDIENTE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

DE LOS HECHOS Y PRETENCIONES CONTENIDOS EN EL PLIEGO DE CARGOS SE ENCUENTRA QUE EL PROBLEMA JURIDICO PLANTEADO ES EL SIGUIENTE:

- ¿ESTÁ IMCUMPLIENDO LA INMOBILIARIA FLORES REYES S.A.S CON LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE ADMINISTRACION Y DECRETO 51 DE 2004?

DEMOSTRAREMOS A SU DESPACHO QUE, LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES S.A.S. NO HA INCUMPLIDO CON NINGUNO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 820 DE 2023 NI EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE

EN PRIMERA LUGAR, PORQUE LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES S.A.S NO SUSCRIBIÓ CONTRATO CON EL QUEJOSO SINÓ CON LA EMPRESA PLASTI RIMUEBLES S.A.S Y PORQUE EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN FUE EJECUTADO DE ACUERDO A LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR LAS PARTES EN ESTE

ADJUNTO A ESTE ESCRITO APORTAMOS COPIA DE LAS COMUNICACIONES E INFORMES ENTREGADAS AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN LAS QUE SE EVIDENCIA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PROPIAS DEL INMUEBLE.

PETICION:

SOLICITO A SU DESPACHO DECLARAR NO PROBADO EL CARGO UNICO FORMULADO EN CONTRA DE LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES S.A.S Y ORDENAR EL ARCHIVO DEFINITIVO DE LA INVESTIGACIÓN

PRUEBAS QUE APORTA LA APODERADA DE LA INMOBILIARIA:

SE APORTA COMO PRUEBA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

-CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA IDENTIFICADO CON EL CONSECUTIVO No 729-104, EN FECHA 1 DE JULIO DE 2019

-COMUNICACIONES

ANEXOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y LOS INDICADOS COMO PRUEBA

ACTUACION SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO

EL 10 DE OCTUBRE DE 2023 LA DRA GINA RODRIGUEZ ASESORA DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICA INFORMA MEDIANTE OFICIO AL APODERADO DEL QUEJOSO EL SEÑOR FREDY RUIZ MARCELO QUE EL DESPACHO MEDIANTE AUTO DE AVERIGUACION PRELIMINAR NO 0019 DE 2023 REQUIRIÒ A LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES A FIN QUE RINDIERA INFORMACION AL RESPECTO DE LA QUEJA COLOCADA POR EL PODERDANTE.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS LA INMOBILIARIA ATRAVEZ DEL RADICADO EXT-QUILLA-23-160897 DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023 DIO RESPUESTA AL MISMO EL CUAL SE ENCUENTRA EN EL EXPEDIENTE, TAMBIEN SE DEJO CLARO QUE EN CASO DE CONCIDERAR QUE DEBE MANIFESTAR ALGO ADICIONAL, MANIFESTARLO DENTRO DE LOS 5 DIAS HABILES SIGUIENTES AL RECIBO DE LA PRESENTE SOLICITUD.

CONCEPTO HAFED GACHAM

(REVISAR EL CONTRATO NUEVAMENTE)

DESPUES DEL ESTUDIO DEL CASO, ENCUADRANDO LAS DIFERENTES CONDUCTAS DE LA LEY 1437 DE 2011 Y BASANDOME EN LA NORMATIVA PERTINENTE CONCIDERO QUE EN PRIMERA INSTANCIA NO HAY MERITO PARA SANCIONAR A LA INMBOLIARIA FLOREZ REYES S.A.S YA QUE PRESUNTAMENTE ACTUÒ BAJO LOS LINEAMIENTOS LEGALES LA APODERADA MARCELA CUADRADO REYES EN LA OPORTUNIDAD DE RESPUESTA MANIFIESTA LO SIGUIENTE:

1. ACLARA AL DESPACHO QUE LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES S.A.S NO TIENE RELACIONES COMERCIALES CON EL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA QUE (EN ESTE CASO ES EL QUEJOSO).

   RESALTA QUE LE INMOBILIARIA SUSCRIBIÓ UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE INMBUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANA IDENTIFICADO CON EL CONSECUTIVO NO 729-305 CON LA SOCIEDAD DENOMINADA PLASTIC RIMUEBLES S.A.S IDENTIFICADA CON EL NIT 900.908.454-3, QUE ES REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL QUEJOSO, ES DECIR EL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA (ANEXO 2)

2. DEJA CONSTACIA QUE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN ANTES REFERENCIADO PERTENECE A LA SOCIEDAD PLASTI RIMUEBLE S.A.S Y NO AL SEÑOR ALVARO HERNANDO PARDO ACUÑA, SE APORTA CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD (ANEXO 3)

3. LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES SAS NO TIENE NINGUNA OBLIGACIÓN LEGAL DE PAGAR SUMA ALGUNA AL SEÑOR ALVARO HERNANDEO PARDO ACUÑA, POR NINGUN CONCEPTO, TENIENDO EN CUENTA QUE EL HECHO DE QUE SEA REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PROPIETARIA DEL INMUEBLE ADMINISTRADO POR LA INMOBILIARIA QUE REPRESENTA NO LE DA DERECHO DE PERCIBIR LOS FRUTOS DEL CONTRATO SUSCRITO

4. EN CUANTO A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, EL MISMO SE EJECUTO CONFORME A LAS CLAUSULAS ESTIPULADAS POR LAS PARTES, DANDO INFORMACIÓN AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN TODO MOMENTO, SE APORTA LOS ESTADOS DE CUENTA CORRESPONDIENTE

IMPORTANTE ESTA INFORMACION QU CAMBIA EL CONCEPTO QUE DI INMEDIATAMENTE ANTERIOR:

(LUEGO DE REVISAR EL CONTRATO APORTADO POR EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO, SE EVIDENCIA QUE SI EXISTE UNA RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE ALVARO HERNANDEZ PARDO ACUÑA Y LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES Y QUE ESTIPULA QUE EN ADELANTE Y PARA TODOS LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LLAMARA PROPIETARIO DEL INMUEBLE.

POR CONSIGUIENTE Y DE MANERA PRELIMINAR SI HAY IMCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA INMOBILIARIA YA QUE PARA EFECTOS DEL CONTRATO EL SEÑOR ALVARO HERNANDEZ FUNGE COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE Y POR TAL MOTIVO TIENE PROCEDENCIA SU QUEJA Y PETICIONES.

(POR TAL MOTIVO VOLVER A ESTUDIAR LAS PETICIONES Y LAS NORMAS VIOLADAS EN EL CONTRATO POR PARTE DE LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES. PARA EMITIR UN NUEVO CONCEPTO Y QUE ACTO PROCEDE.

LA ULTIMA ACTUACIÓN (10 DE OCTUBRE DE 2023) QUE REGISTRA LA CARPETA ES EL OFICIO DONDE SE LE COMUNICA AL SEÑOR FREDDY RUIZ MARCELO EL DESPACHO MEDIANTE AUTO DE AVERIGUACIÓN PRELIMINAR NO. 0019 DE 2023 REQUIRIÓ A LA INMOBILIARIA FLOREZ REYES SAS. A FIN DE QUE RINDIERA INFORMACIÓN AL RESPECTO DE LA QUEJA PRESENTADA POR EL QUEJOSO

LA INMOBILIARIA A TRAVÉS DE RADICADO ET-QUILLA-23-10897 DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023 DIO RESPUESTA AL MISMO, EL CUAL SE ADJUNTA CON EL PRESENTE ESCRITO. Y QUE EN EL CASO DE CONCIDERAR MANIFESTAR ALGO ADICIONAL MANIFESTARLO DENTRO DE LOS CINCO DIAS SIGUIENTES AL RECIBO DE LA PRESENTE SOLICITUD.

(LO CUAL CABE ANOTAR QUE NO MANIFESTO ALGO ADICIONAL)

(FINALMENTE REVISAR LOS ANEXOS Y EL CONTRATO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES PARA VERIFICAR ESTOS DATOS Y EMITIR EL CONCEPTO FINAL SI HAY MERITO A TRAMITE DE INVESTIGACION SANCIONATORIA O NO)

REVISADO EL CONTRATO, QUE APORTA EL QUEJOSO; SE EVIDENCIA QUE EFECTIVAMENTE EL SEÑOR ALVARO FUNGE PARA EFECTOS CONTRACTUALES COMO PROPIETARIO DEL INMUEBLE POR TAL MOTIVO SI HAY INCUMPLIMENTO, Y SIGUE EL EL PLIEGO DE CARGOS

(HACER PLIEGO DE CARGOS)

ANALISIS DEL EXPEDIENTE CARPETA No: 004-2022

CODIGO: 601.74

PROCESOS: PROCESO DE QUERELLAS DE ARRENDATARIO

NOMBRE: CLAUDIA ORTIZ

FECHAS EXTREMAS: 2022 – 12 -20

ASPECTOS RELEVANTES DEL CASO Y OBSERVACIONES:

-EL DIA 20/12/2022 LA SEÑORA CLAUDIA ORTIZ HACE LLEGAR A LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO QUEJA EN CONTRA DE LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD POR PRESUNTO INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO POR CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES CON ANTERIORIDAD, ES DECIR LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD CUYA REPRESENTANTE LEGAL ES LA SRA EMMA LUCY SANCHEZ CORRALES

-EL INMUEBLE DE LA SEÑORA CLAUDIA ESTÁ UBICADO EN LA TRANSVERSAL 44 No. 102-80 APARTAMENTO 614 DE LA TORRE 4

- LA INMOBILIARIA ESTÁ UBICADA EN LA CRA 45B No 90-57

-ESTE INMUBLE LA INMOBILIARIA LO TIENE EN ALQUILER DESDE ENERO 2022 A LA SRA LIZBETH ALTAMAR, QUE A LA FECHA DE LA QUEJA LA INQUILINA VENIA REALIZANDO SUS PAGOS MENSUALES POR CONCEPTO DE ARRIENDO A LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD

SIN EMBARGO, LA INMOBILIARIA SANCHEZ A PESAR DE CONTAR CON LOS RECURSOS DE LOS ARRIENDOS NO LE REALIZÓ LOS PAGOS CORRESPONDIENTES LOS CUALES SE MENCIONAN EN EL EXPEDIENTE Y DE LOS CUALES ANEXA LOS SOPORTES DE LAS TRANSFERENCIAS REALIZADAS POR LA INQUILINA ED DECIR LA SRA LIZBETH ALTAMAR A LA CUENTA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA INMOBILIARIA LA SRA EMMA SANCHEZ.

LA SEÑORA CLAUDIA ORTIZ RESIDE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ SOLICITA QUE LE PAGUEN LOS CANONES DE ARRIENDO ADEUDADOS Y TAMBIEN EL REINTEGRO DEL INMUEBLE POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO LA FECHA QUE VENCE ESTA QUEJA.

IDENTIFICACIÓN DE SUJETOS PROCESALES:

QUEJOSO: CLAUDIA ORTIZ

APODERADO QUEJOSO:

PRESUNTO INFRACTOR: INMOBILIARIA SÁNCHEZ J.D.

APODERADO PRESUNTO INFRACTOR: REPRESENTANTE LEGAL DE LA INMOBILIARIA EMMA SANCHEZ CORRALES

QUEJA CONTRA PRESUNTO INFRACTOR: NO PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO A LA PROPIETARIA DEL INMUEBLE

PUNTO CLAVE DE LA QUEJA CONTRA LA INMOBILAIRIA:

EL PRESUNTO INFRACTOR NUNCA DIO RESPUESTA A LOS REQUERMIENTOS, AUTO PLIEGOS Y ALEGATOS FORMULADOS POR LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO.

IMPORTANTE SABER QUE EN EL PLIEGO DE CARGOS TIENE 2 CARGOS FORMULADOS EL DE INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO Y LA NO RESPUESTA A LOS REQUERIMIENTOS CONDUCE A DAR POR CIERTO LOS HECHOS.

ENCUADRAR SI LA QUEJA TIENE CABIDA A SANCION CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY 820

PRESUNTAMENTE SI HAY INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO ADMINISTRATIVO

- REVISAR LAS PRUEBAS QUE APORTA LA QUEJOSA

PRETENSION DEL/A QUEJOSO/A :

SOLICITA QUE LE PAGUEN LOS CANONES DE ARRIENDO ADEUDADOS Y TAMBIEN EL REINTEGRO DEL INMUEBLE POR INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO LA FECHA QUE VENCE ESTA QUEJA.

PRUEBAS QUE APORTA EL QUEJOSO:

ANEXA SOPORTES DE LAS TRANSFERENCIAS REALIZADAS POR LA INQUILINA ES DECIR LA SRA LIZBETH ALTAMAR A LA CUENTA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA INMOBILIARIA EMMA SANCHEZ, CORREOS Y CHATS DE WHATSAPP SOLICITANDO A LA INMOBLIARIA QUE SE COLOCARAN AL DIA CON EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS. (RESPONIENDOLE CON EVASIVAS, QUE LO VAN A REVISAR, NO ATENDIAN LAS LLAMADAS Y EVENTUALMENTE LE REALIZABAN ALGÚN PAGO), TAMBIEN CARTAS ENVIADAS A LA INMOBILIARIA.

NORMATIVA PERTINENTE:

LEY 1437 DE 2011 – ART 47

LEY 820 DE 2003 – ARTICULOS: 28, 29, 30, 32, 33

DECRETO 51 DE 2004

DECRETO 0074 DE 2021

DECRETO 801 DEL 2020 – ART 51

DECRETO 806 DE 2020 – ART 8

LEY 2213 DEL 13 DE JUNIO DE 2022

ACTUACIONES DEL PRESUNTO INFRACTOR:

SEGÚN EL EXPEDIENTE NO ATENDIERON A NINGUN REQUERIMIENTO, NI TAMPOCO HUBO ALGÚN PRONUNCIAMIENTO AL RESPECTO, POR ENDE SE FORMULARON PLIEGO DE CARGOS

APODERADO DEL PRESUNTO INFRACTOR (SI LO HUBIERA):

REPRESENTANTE LEGAL DE LA INMOBILIARIA: EMMA SANCHEZ CORRALES

QUE ANEXOS APORTÓ EL PRESUNTO QUEJOSO:

NINGUNO, YA QUE NO HUBO NINGUN PRONUNCIAMIENTO AL RESPECTO

CONCEPTO HAFED GACHAM DESPUES DE ESTUDIADO EL CASO:

EL PRESUNTO INFRACTOR NUNCA DIO RESPUESTA A LOS REQUERMIENTOS, AUTO PLIEGOS Y ALEGATOS FORMULADOS POR LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO.

TIENE CARGOS FORMULADOS EL DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION SUSCRITO ENTRE LAS PARTES (NUMERAL 2 DEL ARTICULO 34 DE LA LEY 803 DE TENER EN CUENTA LA NO RESPUESTA A LOS REQUERIMIENTOS HECHOS POR LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO QUE CONDUCE A DAR POR CIERTO LOS HECHOS.

PRESUNTAMENTE SI HAY INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO ADMINISTRATIVO YA QUE AL NO CONTESTAR NINGUN REQUERIMIENTO CONDUCE A DAR POR CIERTO LOS HECHOS

- REVISAR LAS PRUEBAS QUE APORTA LA QUEJOSA Y DAR MÉRITO A SANCIÓN SEGÚN LO ESTUDIADO

-ENCUADRAR SI LA QUEJA TIENE CABIDA A SANCIÓN CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY 820 (SI TIENE CABIDA)

IMPORTANTE: EL EXPEDIENTE TIENE UN AUTO DE ALEGATOS NUMERO 0022 DE 2023 “POR MEDIO DEL CUAL OTORGA TRASLADO PARA ALEGAR” A LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD.

EL CUAL DISPONE QUE SE OTORGARON EL TÉRMINO DE 10 DÍAS DE TRASLADO PARA ALEGAR A LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD, EN RELACION CON EL PRESUNTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACION DEL PREDIO EN CUESTION DE LA SEÑORA CLAUDIA ORTIZ

Y EN SU ARTICULO SEGUNDO; DE COMUNICAR LA PRESENTE DECISION A LOS INVESTIGADOS PATRA QUE CONFORME LO SEÑALA EL ARTICULO48 DE LA LEY 1437 DE 2011 PRESENTE LOS ALEGATOS RESPECTIVOS EN UN TERMINO DE 10 DIAS HABILES. DADO EL 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023, SE LE ENVIA COPIA DEL AUTO DE ALEGATOS DE LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD A LA SEÑORA CLAUDIA ORTIZ.

MEDIANTE CORRESPONDENCIA RECIBIDA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023 LA SEÑORA CLAUDIA ORTIZ PROPIETARIA DEL INMUEBLE HACE LLEGAR A LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO UN OFICIO DONDE PRESENTA ARGUMENTOS ADICIONALES PARA ANEXAR AL EXPEDIENTE AUTO DE ALEGATOS NO. 0022 DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023 EXT-QUILLA-22-248771 DONDE SE CONTINUA SOPORTANDO EL INCUMPLIMIENTO AL CONTRATODE ADMINISTRACION DE INMUEBLE POR PARTE DE LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD:

ANEXA SOPORTES DE PAGO Y SOPORTE DE LAS ULTIMA TRANSFERENCIA RECIBIDA POR VALOR DE $400.000 DE LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD CON FECHA 19 DE AGOSTO DE 2023 QUE CORRESPONDE A ABONO PARCIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL 07 DE MARZO QUEDANDO UN SALDO PENDIENTE DE $241.333. EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL ES DE $1.320.250 MENOS COMISION Y GASTOS DE PAPELERIA $115.620, VALOR A PAGAR MENSUAL ES DE $1.204.630 QUE A LA FECHA SIGUEN SIN PAGARLE LOS SIGUIENTES CANON:

-SALDO CANON DEL 7 DE MARZO DE 2023 $241.333

-CANON DEL 7 DE ABRIL DE 2023 $1.204.630

-CANON DEL 7 DE MAYO DE 2023 $1.204.630

-PRESENTAR UNA INFORMACION

-CANON DEL 7 DE JULIO DE 2023 $1.204.630

TOTAL DEUDAD: $5.059.853

(LA INMOBLIRIA LE INFORMÓ QUE LA INQUILINA ENTREGÓ EL APARTAMENTO EL DIA 30 DE JULIO DE 2023 “ANEXA CARTA DE DESOCUPACIÓN” SIN EMBARGO LA INQUILINA LE INFORMÓ QUE ENTEGÓ EL APARTAMENTO EL DIA 14 DE AGOSTO “ANEXA MENSAJE” (HAY DATOS SIGUIENTES QUE NO SE LOGRAN VER EN EL OFICIO)

ADEMAS ANEXA ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE CON LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES

YO LE ENTREGUÉ A LA INMOBILIARIA EL APARTAMENTO TOTALMENTE NUEVO, SIN EMBARGO LA CAMPANA EXTRACTORA DE LA COCINA TIENE UNA DE LAS LAMPARAS PARTIDAS, LE FALTAN DOS BOMBILLOS.

LA CARPINTERIA DEL APARTAMENTO SE ENCUENTRA DETERIORADA, SIN MANTENIMIENTOS PREVIOS, LOS RECIBOS PUBLICOS DEL APARTAMENTO SE ENCUNTRAN VENCIDOS, ANEXA INFORMACIÓN Y COPIA DE LOS RECIBOS (ANEXA INFORMACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DETALLADOS).

DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SOLICITA A LA SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO SE SIRVAN DE EXIGIR A LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD EL PAGO INMEDIATO DE LOS DINEROS QUE LE ADEUDAN POR CONCEPTO DE LOS CANON DE ARRENDAMIENTO INFORMADOS EN EL NUMERAL 1 DE ESTE COMUNICADO MAS LOS INTERESES DE MORA CORRESPONDIENTE, ADEMAS SE SIRVAN INDEMNIZARLA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCACIONADOS POR LA DEMORA DE LOS PAGOS, ADEMAS DE QUE LA INQUILINA LE REALIZO LOS PAGOS OPORTUNAMENTE A LA INMOBILIARIA, SE SIRVAN ADEMAS REALIZARLE EL PAGO DE LOS DAÑOS OCACIONADOS A SU APARTAMENTO DEJADOS COMO ANOTACIÓN EN EL ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE, SE SIRVAN ORDENAR EL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS VENCIDOS A LA FECHA RELACIONADOS EN EL NUMERAL 3 DE ESTE COMUNICADO.

CLAUDIA ORTIZ

SE LE INFORMA QUE FUE RECIBIDO LOS ARGUMENTOS ADICIONALES A TENER EN CUENTA LA QUEJA PRESENTA CONTRA LA INMOBILIARIA SANCHEZ JD A LA SEÑORA CLAUDIA ORTIZ