**INFORME DE EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

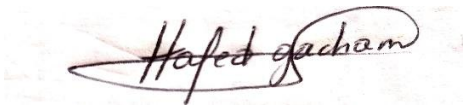
| **DATOS GENERALES DEL CONTRATISTA** | | | |
|---|---|---|---|
| Fecha de presentación del informe: | 05/03/2026 | Numero de contrato: | CD-57-2026-0919 |
| Datos del Contratista (nombres y apellidos- número de identificación) | HAFED SALIN GACHAN ORTEGA – CC 1048218005 | | |
| Fecha de inicio contrato: | 14/01/2026 | Fecha Terminación *(Incluidas prórrogas y suspensiones si aplica)* | 30/01/2026 |
| Periodo del informe: | *Segundo informe al último día hábil del mes de Febrero de 2026.* | 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 | VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS - ($29.220.000,00 COP). | | |
| Supervisor | NELSON ENRIQUE PATRÓN PEREZ | | |
| Cargo | SECRETARIO DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PUBLICO | | |

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.**<br>• **• Analizar, conceptuar y presentar las recomendaciones jurídicas que considere sobre los asuntos de competencia de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público**<br>• **• Asesorar los trámites relacionados con el aprovechamiento económico de conformidad con la normatividad vigente y los objetivos y metas establecidos en el Plan de Desarrollo.**<br>• **• Proyectar actos administrativos y realizar seguimiento y revisión jurídica de los procesos y trámites que fueron asignados por parte de la Secretaría.**<br>• **• Asesorar en las funciones de registro de la propiedad horizontal, y en las de vigilancia y control en el régimen de arrendamiento y enajenación, de conformidad con la normatividad vigente**<br>• **• Acompañar hasta dos veces al mes, las actividades y activaciones definidas en el marco del Plan de Desarrollo y el objeto contractual, incluyendo aquellas realizadas en galerías comerciales, mercados u otros espacios, directamente por la Secretaría o en coordinación con otras dependencias.** | ➢ Q ACTIVIDADES REALIZASTE<br>- **Atender y darle tramite a los requerimientos asignados por la secretaria (expedientes de procesos sancionatorios)**<br>- **Análisis, conceptualización y presentación de informe de los expedientes asignados**<br>- **Asesoramiento en el despacho de procesos jurídicos sancionatorios para el aprovechamiento económico de la secretaria (por multas de estos procesos).**<br>- **Seguimiento revisión y verificación jurídica de los expedientes asignados para su gestión.**<br>- **Darle tramite a los expedientes que requerían pliego de cargos y auto de averiguación preliminar y su respectiva notificación.**<br>- **Gestionar procesos sancionatorios de inmobiliarias por falta de presentación del informe anual obligatorio.**<br>- **Acompañamientos en eventos de Carnaval (Guacherna y varios PMU)**<br>- **Gestión de peticiones en DOZZIER** |

En constancia de lo anterior, se firma el presente informe el 05 de Marzo de 2026.



**HAFED SALIN GACHAN ORTEGA**
**C.C. 1048218005**

**EVIDENCIA**

**Gestión peticiones Dozzier**

| NUMERO DE EXT-QUILLA | NOMBRE DEL PETICIONARIO | FECHA DE PETICION | ESTADO DE LA PETICION |
|---|---|---|---|
| EXT-QUILLA-2026-0029584 | Santander Marquez Rodriguez | 3/02/2026 | |
| EXT-QUILLA -2026-0031295 -05 02 2026 | Maria del Transito Gomez | 3/02/2026 | |
| EXT- QUILLA - 2026-0030798 - 10 02 2026 | Liliana Leon - Personeria | Requerimiento personeria - 1/02/2026 | |
| EXT-QUILLA-2026-0031160 - 05 02 2026 | Maria del Socorro Buitrago | 5/02/2026 | |
| EXT-QUILLA-2026-0027560 -03 02 2026 | Luz Mercedes Trujillo Sanchez | 9/02/2026 | |
| EXT-QUILLA-2026-0035493 - | Carlos Barraza | 9/02/2026 | |
| EXT-QUILLA - 2025-0282041 - | Andres Bohorquez | 22/12/2025 | |
| | | | |
| | | | |

**ANALISIS DE EXPEDIENTES**

Gestión y verificación de varios expedientes relacionados de la siguiente forma:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | | **LISTADO CARPETAS ASIGNADAS GESTIÓ** |
| 2 | **NUMERO DE LA CARPETA** | **ESTADO DEL EXPEDIENTE** |
| 3 | **044-2024** | PROCESO DE NOTIFICACION |
| 4 | **048 -2024** | PROCESO DE NOTIFICACION |
| 5 | **046 - 2024** | PROCESO DE NOTIFICACION |
| 6 | **080-2024** | PROCESO DE NOTIFICACION |
| 7 | **082-2024** | PROCESO DE NOTIFICACION |
| 8 | | |
| 9 | **024- 2023** | ENVIO DE NOTIFICACION POR CORREO CERTIFICADO DEL AUTO DE AVERIGUACION |
| 10 | **026-2023** | SE REALIZÓ NUEVO PLIEGO DE CARGOS |
| 11 | **027-2023** | ENVIO DE NOTIFICACION POR CORREO CERTIFICADO DEL AUTO DE AVERIGUACION |
| 12 | **028 -2023** | PROCESO DE NOTIFICACION |
| 13 | **029-2023** | IMPULSAR PLIEGO DE CARGOS |

**SEGUIMIENTO DE PROCESOS SANCIONATORIOS POR OFICIO:**

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SCUEP -333-16 | ULTIMA ACTUACION DEL EXPEDIENTE ES LA RESOLUCION AÑO 2016 | | | SI ME LA ENTREGAF | RESOLUCION ESCANEADA | INICIAR AUTO DE AVERIG | 2016 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN | INICIAR AUTO DE AVERIGUACION, LA ULTIMA ACTUACION ES LA RESOLUCION DEL AÑO 2016 | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y |
| SCUEP -335-16 | | | | SI ME LA ENTREGARON | RESOLUCION ESCANEADA | | 2016 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES | caso especial preguntar por este | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO |
| SCUEP -336-16 | | | | SI ME LA ENTREGAF | RESOLUCION ESCANEADA | TIENE INFORME DEL 2018, ENTONCES SE INCIA AUTO POR LOS PERIODOS 2023 Y 2024 | 2016 ULTIMA ACTUACION 2018 OFICIO | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA, RUES DESCARGADO (DICE | HACER AUTO DE AVERIGUACION PARA EL AÑO 2022 CON CORTE 2023 Y PREGUNTAR A MARIA LAURA SOBRE LA BASE DE DATOS DE LOS AÑOS SIGUIENTES | SE COMENZÓ HACER AUTO DE AVERIGUACION SALE MATRICULA CANCELADA (PREGUNTAR QUE SE HACE AQUÍ) (SALE EN EL RUES ESTE NOMBRE CONSTRUCTORA |
| SCUEP -337-16 | ACTUACION RESOLUCION EN EL EXPEDIENTE DEL AÑO 2016 | | | SI ME LA ENTREGAF | RESOLUCION ESCANEADA | INICIAR AUTO DE AVERIGUACION PERIODO 2023 -2024 | 2016 ULTIMA ACTUACION 2016 RESOLUCION Y NOTIFICACION | RUES DESCARGADO PUESTO EN CARPETA Y | INICIAR AUTO DE AVERIGUACION, PARA PERIODOS 2022 - 2023 - 2024 | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO |
| SCUEP-538-22 | | | | SI ME LA ENTREGARON | | | 2022 Y ULTIMA ACTUACION RESOLUCION DEL AÑO 2022 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA, RUES DESCARGADO | INICIAR AUTO DE AVERIGUACION PERIODOS 202 -2023 - 2024 PERO REVISAR ANTES LA BASE DE DATOS DE MARIA LAURA | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y |
| SCUEP-542-22 (544) | | | | ME ENTREGARON LA CARPETA PERO CON NUMERO DIFERENTE (544-22) Y EL CORRECTO ES 542- | RESOLUCION ESCANEADA | | 2022 Y ULTIMA ACTUACION RESOLUCION MATRICULA AÑO 2022 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN | HACER AUTO DE AVERIGUACION PARA EL AÑO 2022 CON CORTE 2023 Y PREGUNTAR A MARIA LAURA SOBRE LA BASE DE DATOS DE LOS AÑOS SIGUIENTES | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y PROCEDENCIA DEL AUTO) |
| SCUEP-543-22 | O DE MATRICULA 2022 | | | SI ME LO ENTREGAF | RESOLUCION ESCANEADA | INICIAR AUTO PERIODOS 2023 | 2022 Y ULTIMA ACTUACION RESOLUCION DE 2022 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN | HACER AUTO DE AVERIGUACION PARA EL AÑO 2022 CON CORTE 2023 Y PREGUNTAR A MARIA LAURA SOBRE LA BASE DE DATOS DE LOS AÑOS SIGUIENTES | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y PROCEDENCIA DEL AUTO) |
| SCUEP-544-22 | O DE MATRICULA 2022 | | | SI ME LO ENTREGAF | RESOLUCION ESCANEADA | INICIAR AUTO PERIODOS 2023 | 2022 Y ULTIMA ACTUACION RESOLUCION DE 2022 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN VERIFICAR | HACER AUTO DE AVERIGUACION PARA EL AÑO 2022 CON CORTE 2023 Y PREGUNTAR A MARIA LAURA SOBRE LA BASE DE DATOS DE LOS AÑOS SIGUIENTES | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y PROCEDENCIA DEL AUTO) |
| | | | | | | | 2022 Y ULTIMA ACTUACION RESOLUCION DE 2022 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN | HACER AUTO DE AVERIGUACION PARA EL AÑO 2022 CON CORTE 2023 Y PREGUNTAR A MARIA LAURA SOBRE LA BASE DE DATOS | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SCUEP -319-16 | | | REVISAR NOMBRE | | | | | CARPETA Y RUES | 2016NO HAY MAS | MERCANTIL (PREGUNTAR SI |
| SCUEP -320-16 | | | Certificado descargado (ACTIVO) | SI ME LA ENTREGARON | RESOLUCION ESCANEADA | | 2016 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES | LA ULTIMA ACTUACION ES LA RESOLUCION DE MATRICULA DE ARRENDADOR DEL AÑO 2016NO HAY MAS | AUTO DE AVERIGUACION CREADO (FALTA TERMINARLO) |
| SCUEP -324-16 | | | Certificado descargado (ACTIVO) | ME LA ENTREGARO | RESOLUCION ESCANEADA | | 2016 Y ULTIMA ACTUACION 2020 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA FALTA RUES (VERIFICAR | ULTIMA ACTUACION RESPUESTA A LA SOLICITUD DEL 15 DE ENERO DE 2020 DONDE INFORMA EL OTORGAMIENTO DE LA | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y |
| SCUEP -325-16 | | | CERTIFICADO DESCARGADO DICE QUE DEBE RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. | ME LA ENTREGARO | RESOLUCION ESCANEADA | CASO ESPECIAL (PREGUNTAR POR ESTE CASO) | 2016 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA, RUES DESCARGADO) VERIFICAR LO | ULTIMA ACTUACION INFORME FINANCIERO DEL AÑO 2018 DE LA CONSTRUCTORA (HACER AUTO DE PERIODOS 2023 Y 2024 | PREGUNTAR QUE HACER EN ESTE CASO |
| SCUEP -330-16 | DE 2018 LA SCUEP RESPONDIO UN OFICIO DONDE LE DA RESPUESTA A DESCARGOS DE LA INMOBILIARIA, POR INCUMPLIMIENTO DE INFORME ANUAL (EN EL CUAL MANIFIESTA QUE NO TIENE INMUEBLES EN ADMINISTRACION Y SE PROCEDERA A | | CERTIFICADO DESCARGADO DICE QUE DEBE RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. | ME LA ENTREGARO | RESOLUCION ESCANEADA | | 2016 Y FECHA DE ULTIMA ACTUACION, 2018 CASO ESPECIAL PREGUNTAR | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA, RUES DESCARGADO (VERIFICAR LO QUE DICE EL RUES) | LA ULTIMA ACTUACION ES UN OFICIO DE LA SCUEP DANDO RESPUESTA A DESCARGOS, POR INCUMPLIMIENTO DE INFORME ANUAL DONDE LA SCUEP DEJA CONSTANCIA QUE LA SOCIEDAD ESPERTINI BIENES RAICES, CUMPLIO CON SU OBLIGACION, YA QUE SE CONSTANTÓ QUE NO TENIA IMBUEBLES EN ADMINISTRACION Y POR ENDE CUMPLIO CON LA | PREGUNTAR QUE HACER EN ESTE CASO |
| SCUEP -330-14 | | | Certificado descargado (ACTIVO) | SI ME LA ENTREGAR | RESOLUCION ESCANEADA | | 2014 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN | LA ULTIMA ACTUACION ES LA RESOLUCION DE LA MATRICULA DE ARRENDADOR DEL AÑO 2014 HACER AUTO DE | EN EL RUES SALE EL NOMBRE: INVERSIONES CARVAJAL HERMANOS Y CIA. S. EN C. "EN LIQUIDACION" PREGUNTAR QUE HACER EN |
| SCUEP -331-16 | | | Certificado descargado (ACTIVO) | SI ME LA ENTREGARON | RESOLUCION ESCANEADA | ULTIMA ACTUACION OFICIO DE LA SCUEP CON EL ASUNTO CUMPLIMIENTO DE RELACION DE INMUEBLES | 2016 Y ULTIMA ACTUACION 2017 | RESOLUCION, ESCANEADA PUESTA EN CARPETA Y RUES TAMBIEN VERIFICAR NOMBRE DE RUES | TIENE UNA RESOLUCION DEL AÑO 2016, DESPUES TIENE UN OFICIO DE LA INMOBILIARIA DONDE APORTAN LA RELACION DE INMUEBLES Y LA ANOTACION DE QUE LA DIRECCION COMERCIAL CAMBIO Y POR ULTIMO UN OFICIO DONDE CERTTIFICA | SE CREO AUTO DE AVERIGUACION FALTA CORREGIR ALGUNAS COSAS ESTA EN EL ESCRITORIO (VERIFICAR NOMBRES Y PROCEDENCIA DEL AUTO) |
| | | | PENDIENTE NO SALE | NO ME LA ENTREGARON PERO ESTA SI ESTA EN EL | | ME DIJERON EN ARCHIVO QUE NO LAS ENCONTRARON EN SISTEMA Y QUE NO | 2016 | CREARLE CARPETA NUEVA | CREARLE CARPETA NUEVA | CREARLE CARPETA NUEVA |

**PLIEGO DE CARGOS N.° _____**

Inmobiliaria y al quejoso a través de correo certificado, sin que hasta la fecha exista pronunciamiento sobre el particular.

Que obra en el expediente información que permite presumir que se ha transgredido la normativa, por lo que se procederá de conformidad en cumplimiento a lo establecido en la Ley 820 de 2003 y en consonancia con lo establecido en el articulo 47 de la Ley 1437 de 2011, se procederá a formular cargos, en contra de la Sociedad investigada, una vez se han vencido los términos para la presentación de los correspondientes descargos por parte de los presuntos infractores, por el presunto incumplimiento de los dispuestos en los numerales 4 y 5 del articulo 34 de la Ley 820 de 200.

En Mérito de lo expuesto, este Despacho,

## IX. RESUELVE

**PRIMERO**: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **SUELOS COLOMBIA S.A.S.**, identificada con **NIT 9009388904 – 4** y matricula de arrendador de vivienda urbana No **SCUEP-379-17**, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

> **Primer Cargo:** Por incumplimiento de normas legales a las cuales debe sujetarse como son los artículos 22 y SS, de la ley 820 de 2003, referentes a la terminación del contrato por parte del arrendador. Lo que nos faculta para iniciar un tramite sancionatorio como lo expresa el numeral 4° del articulo 34 de la ley 820 de 2003
>
> **Segundo Cargo:** Por posible incumplimiento de los artículos 22 a 25 de la ley 820 de 2003, normas que versan sobre la terminación y prorrogas del contrato y las demás normas u ordenes a las que se están obligados. Tal como lo expresa el numeral 5° del articulo 34 de la Ley 820 de 2003.

**SEGUNDO**: Notificar personalmente a la SUELOS COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT **9009388904-4**, y matricula de arrendador de vivienda urbana **NO SCUEP-379-17**, 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 (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso en los términos del artículo 69 ibidem.

**PARÁGRAFO**: El expediente estará a disposición del interesado, en el despacho 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 VI 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.

cinco (5) días hábiles rindieran un informe sobre la queja presentada por el señor Marín.

4. Adicionalmente el quejoso mediante radicados EXT-QUILLA-23-184639 Y EXT-QUILLA-23-184647 de fecha 03 de noviembre del 2023 presentó información adicional a fin sea tenida en cuenta en la correspondiente queja.

5. Por su parte la inmobiliaria mediante radicado EXT-QUILLA-23-184813 de fecha 07 de noviembre del 2023 aportó informe respectivo, el cual fue remitido al quejoso para su conocimiento a través el oficio QUILLA-23-226736.

6. Que la secretaria de Control Urbano y Espacio Público emitió **Auto de Averiguación Preliminar No 0074 del 07 de noviembre de 2024**, el cual fue notificado a la inmobiliaria y al quejoso a través de correo certificado, sin que hasta la fecha exista pronunciamiento sobre el particular.

## IV FUNDAMENTOS NORMATIVOS

El legislador expidió la **ley 820 de 2003** "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones" sobre la materia; cuyo objeto es la de fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo.

Que igualmente la **Ley 820 de 2003, 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 Nacional 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 en su **artículo 8** señala 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. (...) 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.*

**PLIEGO DE CARGOS N.° _____**

*(...)*

*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."*

**Que la Ley 820 de 2003**, en su **Artículo 33. Señala lo siguiente:** "*Funciones.* Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones":

***a) Contrato de arrendamiento:***

***1.** Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
***2.** Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
***3.** Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos. (Declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)*
***4.** Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
***5.** Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
***6.** Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;*

***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.*
...

Que el **artículo 47 de la Ley 1437 de 2011**, por su parte establece:

...
"***Artículo 47.** Procedimiento administrativo sancionatorio Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.*

**PLIEGO DE CARGOS N.° _____**

*Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado".*

*Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.*
*...*

Aparte de las normas descritas con anterioridad el decreto 0074 del 2021, delega unas funciones dentro de las que se encuentra la expedición de actos administrativos sancionatorios relacionados con los artículos 32 y 33 de la ley 820 de 2003. El decreto en mención en su Artículo Primero Numeral 8° establece lo siguiente:

...
*"8° La expedición de los actos administrativos sancionatorios y aplicación de las sanciones administrativas señaladas en la ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, según lo dispuesto por los artículos 32 y 33 de la ley 820 de 2003."*
...

Teniendo en cuenta los antecedentes y las normas antes citadas este despacho está facultado para conocer del presente proceso y en caso de ser pertinente emitir un pronunciamiento de fondo sobre el asunto.

## V. NORMAS PRESUNTAMENTE VULNERADAS:

Este Despacho a través del presente **Pliego de Cargos** pretende determinar si **SUELOS COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT 9009388904 – 4 y matrícula de arrendador de vivienda urbana **No SCUEP-379-17,** con domicilio en la ciudad de Barranquilla, y representada legalmente por la señora **Ruth Marina Tamara Luna.** identificada con cédula de ciudadanía No 22.692.810, efectivamente infringió lo preceptuado en los artículos 22 a 25 de la **Ley 820 de 2003,** que determinan las reglas sobre terminación del contrato y si finalmente se hace merecedora o no de las sanciones establecidas en los numerales 4, y 5 del artículo 34 de la misma norma.

## VI PRUEBAS

Junto con la queja y con posterioridad al Auto de Averiguación fueron allegados al expediente los siguientes documentos que serán tenidos como prueba:

- Queja presentada por el señor **Miguel Ángel Marín Asprino**, en su condición de arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 26 No. 75 – 252 Apto 4 en la ciudad de Barranquilla; con radicado EXT-QUILLA-23-174095, y soportes presentados por el señor Miguel Ángel Marín Asprino, mediante radicados EXT-QUILLA-23-184639 y EXT-QUILLA-23-184647, donde solicitó a la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla, la inspección de la inmobiliaria SUELOS COLOMBIA S.A.S, alegando un presunto incumplimiento al contrato de arrendamiento.
- Auto de averiguación preliminar No 0074-2024, comunicado el día 07 de noviembre de 2024, con su respectiva constancia de notificación.

Los anteriores documentos sirven de soporte y fundamentan los cargos que se formulan en el presente acto administrativo.

**PLIEGO DE CARGOS N.º _____**

## VII GRADUACIÓN DE LA FALTA

Para efectos de graduación de la pena se tendrá en cuenta lo establecido en la ley 820 de 2023, la cual señala:

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:*

...

***"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."***

Que atendiendo lo dispuesto por la Ley 2294 de 2023, la imposición de multas o sanciones se realizarán en valores UVB, el cual para el año 2024 corresponde a $10.951 por cada unidad de valor.

Que, en consecuencia, para tasar la multa mínima y multa máxima señalada en la Ley 820 de 2003 se tendrá en cuenta el valor de UVB para el año 2024 y el valor del SMMLV del mismo año, correspondiente a Un millón trescientos mil pesos ($1.300.000), la cual se discrimina así:

| GRADUACIÓN | VALOR PESOS | VALOR EN UVB |
|---|---|---|
| Sanción Mínima | $ 1.300.000 | 118,71 |
| Sanción Máxima | $ 130.000.000 | 11.871 |

La graduación de la sanción se realizará en aplicación de los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

## VIII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que, de conformidad con las funciones de este Despacho, fue revisada la queja presentada por el señor Miguel Ángel Marín Asprino, de acuerdo con el numeral 8 del artículo primero el Decreto 0074 del 2021 que faculta a la asesora de despacho para: "8. La expedición de los actos administrativos sancionatorios y aplicación de las sanciones administrativas, señaladas en la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, según lo dispuesto por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003".

Que, de acuerdo con lo anterior, este despacho les requirió a través de oficio No. QUILLA-23-214565, comunicado mediante correo electrónico en fecha 30 de octubre del 2023, otorgándoles el termino de cinco (5) días hábiles a fin rindieran un informe sobre la queja presentada por el señor Marín; adicionalmente el quejoso mediante radicados EXT-QUILLA-23-184639 Y EXT-QUILLA-23-184647 de fecha 03 de noviembre del 2023 presentó información adicional a fin sea tenida en cuenta en la correspondiente queja; la inmobiliaria mediante radicado EXT-QUILLA-23-184813 de fecha 07 de noviembre del 2023 aportó informe respectivo, el cual fue remitido al quejoso para su conocimiento a través el oficio QUILLA-23-226736.

Que la secretaria de Control Urbano y Espacio Público emitió **Auto de Averiguación Preliminar No 0074 del 07 de noviembre de 2024**, el cual fue notificado a la

Inmobiliaria y al quejoso a través de correo certificado, sin que hasta la fecha exista pronunciamiento sobre el particular.

Que obra en el expediente información que permite presumir que se ha transgredido la normativa, por lo que se procederá de conformidad en cumplimiento a lo establecido en la Ley 820 de 2003 y en consonancia con lo establecido en el articulo 47 de la Ley 1437 de 2011, se procederá a formular cargos, en contra de la Sociedad investigada, una vez se han vencido los términos para la presentación de los correspondientes descargos por parte de los presuntos infractores, por el presunto incumplimiento de los dispuestos en los numerales 4 y 5 del articulo 34 de la Ley 820 de 200.

En Mérito de lo expuesto, este Despacho,

## IX. RESUELVE

**PRIMERO**: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de **SUELOS COLOMBIA S.A.S.**, identificada con **NIT 9009388904 – 4** y matricula de arrendador de vivienda urbana No **SCUEP-379-17**, por presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído:

> **Primer Cargo:** Por incumplimiento de normas legales a las cuales debe sujetarse como son los artículos 22 y SS, de la ley 820 de 2003, referentes a la terminación del contrato por parte del arrendador. Lo que nos faculta para iniciar un tramite sancionatorio como lo expresa el numeral 4° del articulo 34 de la ley 820 de 2003
>
> **Segundo Cargo:** Por posible incumplimiento de los artículos 22 a 25 de la ley 820 de 2003, normas que versan sobre la terminación y prorrogas del contrato y las demás normas u ordenes a las que se están obligados. Tal como lo expresa el numeral 5° del articulo 34 de la Ley 820 de 2003.

**SEGUNDO**: Notificar personalmente a la SUELOS COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT **9009388904-4**, y matricula de arrendador de vivienda urbana **NO SCUEP-379-17**, 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 (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso en los términos del artículo 69 ibidem.

**PARÁGRAFO**: El expediente estará a disposición del interesado, en el despacho 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 VI 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.

ALCALDÍA DE **BARRANQUILLA**
NIT: 8 9 0 1 0 2 0 1 8 -1

**PLIEGO DE CARGOS N.° _____**

Dado en Barranquilla a los,

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**NELSON PATRON PEREZ**
Secretario
Secretaría de Control Urbano y Espacio Público
Proyectó: Hafed Gachan