

PLIEGO DE CARGOS N° (0 2 6 9 _)

| | |
|----------------------------|---|
| DEPENDENCIA: | SECRETARÍA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO. |
| EXPEDIENTE: | 164 A -13 |
| PRESUNTO INFRACTOR: | FRANCO GRUPO INMOBILIARIA S.A.S con Nit. 900.389.561-5 en calidad de arrendador. |
| DIRECCION: | CALLE 46 N°. 29-117 |

EL SUSCRITO SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO DISTRITAL EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, Y EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN EL DECRETO ACUERDAL NO. 0941 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2016, LEY 820 DEL 2003 EN OBSERVANCIA DE LOS SIGUIENTE

I. HECHOS

1. Que mediante Resolución N° 0009 de 2013 se matriculó a la sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con NIT **900.389.561-5**, representada legalmente por el señor **FRANCO MEDINA RUBEN DARIO** identificado con cédula de ciudadanía N°. **8.673.793**, otorgándole matrícula de arrendador SCUEP N°. **164 -13** por parte del Distrito, en los términos que para tales fines dispone la Ley 820 de 2003.
2. Que la sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con NIT **900.389.561-5**, no cumplió con la obligación de: Remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, nombre del arrendatario, dirección y teléfono y demás requerimientos que se establezcan, correspondiente a las vigencias 2015, 2016 y 2017.

II. PERSONAS OBJETO DE INVESTIGACIÓN

La sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con NIT **900.389.561-5**, representada legalmente por el señor **FRANCO MEDINA RUBEN DARIO** identificado con cédula de ciudadanía N°. **8.673.793**, en calidad de arrendadora mediante SCUEP N°. **164-13**, que lo faculta para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata la Ley 820 de 2.003 y sus decretos reglamentarios, bajo la inspección, control y vigilancia de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público.

III. DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VULNERADAS Y NORMAS QUE SOPORTAN LA ACTUACION

Que el presente proceso se encuentra regulado bajo la normatividad del Artículo 47 del capítulo III de la Ley 1437 de 2011 por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señala que 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.

Revisados los documentos que reposan en nuestra base de datos del Distrito de Barranquilla de Matrícula de Arrendador, se observa que NO cumplió con la obligación de los hechos descritos que presuntamente vulneran la siguiente norma:

De conformidad con el Artículo 3 de la parte resolutive de la Resolución N° 0009 de 2013 en la cual se le otorgó la matrícula de arrendador le corresponde:

ARTÍCULO TERCERO. Son obligaciones para la persona matriculada:



1. Remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, nombre del arrendatario, dirección y teléfono y demás requerimientos que se establezcan.

Lo anterior en atención a las disposiciones de la Ley 820 de 2003, que es la reglamentación que hace énfasis en los criterios que sirve de base para regular los arriendos, disponiendo de forma clara en su **artículo 28** los siguiente:

ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

Frente al tema el artículo 32 de la ya mencionada ley dispone sobre la Inspección, Control y Vigilancia de Arrendamiento citando que: *“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.*

PARÁGRAFO. *Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.*

Así mismo, el derrotero legal empleado, precisa en su artículo 34, las sanciones correspondiente al incumplimiento a las obligaciones señalando en el numeral 5° las razones que darían motivo a la imposición de la misma; encontrándose que el incumplimiento de las obligaciones generadas en razón de la actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, genera la imposición de multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, a razón de su calidad, de arrendadores.

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:*

Frente a lo anterior el mencionado artículo en su Numeral 5, señala que:

- 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.

IV. GRADUACION DE LA FALTA

Teniendo en cuenta que el Artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 de 2003, faculta a la entidad de inspección, vigilancia y control para imponer sanciones a las personas que desarrollan las actividades de arrendamiento de vivienda urbana, cuando se encuentre que se ha violado una norma legal a la que deban sujetarse.

En el caso que nos ocupa encontramos que la presunta infracción se enmarcan entre las conductas descritas rengiones arriba, específicamente en las que se deriva de la obligación que tiene toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales estén la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, cuya facultad se derive de la anuencia de Matrícula de Arrendador debidamente otorgada.

Que La Secretaría de Espacio Público y Control Urbano mediante Resolución No 0662 del 18 de mayo de 2012, resolvió otorgar matrícula de arrendador No 0171-12 La sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con NIT **900.389.561-5**, imponiéndole en el artículo tercero literal (a) de la resolución en comento, entre otras, la obligación de remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, matrícula inmobiliaria, avalúo catastral, nombre del arrendatario, dirección, teléfono y demás requerimiento que se establezcan.

Que a pesar que en la resolución por medio del cual se le otorgó la matrícula de arrendadores se establece de manera clara la exigibilidad de allegar el mencionado informe, ésta no lo hizo dentro del término estipulado para ello, lo anterior teniendo en cuenta que como ya se viene diciendo la sociedad investigada conforme se observa en los documentales obrantes en el expediente.

Por lo anterior, se entiende que dicha conducta resulta ser una violación a las normas establecidas por la Ley la Ley 820 de 2003, al inobservar las obligaciones que derivan de la aprobación de la Matrícula de Arrendador, esto con fundamento en los dispuesto en el artículo 28 y 32 del derrotero legal aplicable al caso; siendo necesario la sujeción a las normas establecidas en las disposiciones que la reglamenta la materia.

V. SANCIONES PROCEDENTES

En concordancia con la normatividad anteriormente precitada la sanción procedente oscilaría entre un mínimo y un máximo discriminado así:

| | |
|---------------------------|--|
| Graduación de la sanción: | 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. 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. |
| Máxima Multa | \$73.771.700 |
| Mínima Multa | \$737.717 |

La graduación de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones se graduaran atendiendo a los criterios de que tratan la Ley 820 de 2003.

VI. PRUEBAS

Obran dentro del expediente N°. 164 A-13, como prueba los documentos que reposan en el respectivo proceso los cuales sirven de soporte y fundamentan los cargos que se formulan en el presente acto administrativo, a saber:





VII. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En ejercicio de sus funciones asignadas mediante el Decreto Acordal N° 0941 del 28 de diciembre de 2016, se adoptó la Estructura Orgánica de la Administración Central de la Alcaldía del Distrito Especial, industrial y Portuario de Barranquilla asignó a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público, otorgándole la facultad de ser la Autoridad Administrativa competente para adelantar los procedimientos administrativos de imposición de sanción por violación a norma de Arrendamientos Ley 820 de 2003 conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que frente a los criterios que sirve de base para regular los arriendos, encontramos que el artículo 28 de la Ley de arrendamiento señala: **ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES.** *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

Es preciso decir que la aquiescencia de la Matrícula de Arrendador impone la condición a la persona natural o jurídica que ostente la calidad que se menciona y que aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, de quedar sometido a las reglamentaciones correspondientes, estando con ello sujeto a la Inspección, Control y Vigilancia de Arrendamiento y susceptible a la imposiciones de sanción en caso de que haya lugar a ello, por parte de la autoridad competente.

Es así, que el presente caso encontramos que La Secretaría de Espacio Público y Control Urbano mediante Resolución No 0009 del 11 de enero de 2013, resolvió otorgar matrícula de arrendador SCUPEP No 164-13 a La sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con **NIT 900.389.561-5**, imponiéndole en el artículo tercero literal (a) de la resolución en comento, entre otras, la obligación de Remitir a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, matrícula inmobiliaria, avalúo catastral, nombre del arrendatario, dirección, teléfono y demás requerimiento que se establezcan.

Que una vez estudiado el expediente se observa, que frente a la obligación impuesta, **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con **NIT 900.389.561-5**, no ha cumplido con la misma, en lo que corresponde al informe anual de relación de inmuebles propios o de terceros dados en arrendamiento para vivienda urbana, omitiendo la obligación de informe en el plazo estipulado sobre los años 2015, 2016 y 2017 infringiendo con ello las disposiciones a las que se encuentra sujeto.

En este orden de ideas considera el Despacho que de las pruebas obrantes en el expediente existen méritos suficientes para continuar con el presente proceso sancionatorio, por lo cual de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 de 2003, este Despacho.

RESUELVE

PRIMERO: Formular cargos en contra de la sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con **NIT 900.389.561-5**, representada legalmente por el señor **FRANCO MEDINA RUBEN DARIO** identificado con cédula de ciudadanía N°. **8.673.793**, otorgándole matrícula de arrendador SCUPEP N°. 164-13 por parte del Distrito, en los términos que para tales fines dispone la Ley 820 de 2003, por la presunta infracción incumplimiento a las obligaciones como arrendador,

- **CARGO ÚNICO:** Infringir presuntamente las disposiciones establecidas en los numerales 4 y 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Artículo 3 de la Resolución N° 0009 de 11 de enero de 2013, a las que deben sujetarse las personas registradas en el Distrito de Barranquilla, que desarrollan la actividad principal que comprenda el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o a la intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios como es la de enviar a más tardar el primer día hábil de marzo, la relación de los inmuebles bajo su administración o propiedad, describiendo nombre del propietario, matrícula inmobiliaria, avalúo catastral, nombre del arrendatario, dirección, teléfono y demás requerimiento

que se establezcan, omitiendo la obligación de informe en el plazo estipulado sobre los años 2015, 2016 y 2017.

SEGUNDO: Notificar personalmente a la sociedad **FRANCO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.** con NIT 900.389.561-5, 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 ibídem.

PARÁGRAFO 1: 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 Expediente SCUEP N°. 164-13 del presente acto administrativo.

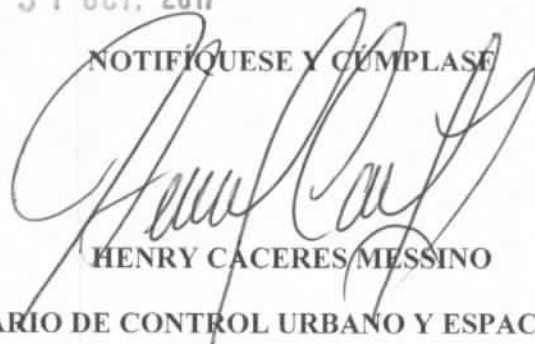
CUARTO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso de conformidad al inciso segundo del Artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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.

PARÁGRAFO: Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidiere.

Dado en Barranquilla a los, **31 OCT. 2017**

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



HENRY CACERES MESSINO

SECRETARIO DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

Revisó: PASZ - Asesora de Despacho

Proyectó: Judith B. 