

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO Resolución No. 018-2026
OFICINA PRODUCTORAS: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE DERECHOS DE PETICIÓN/RESPUESTA CÓDIGO SERIE/SUBSERIE (TRD) 2100.27

Resolución No. 018-2026

Bucaramanga, veintidós (22) de julio de dos mil veintiséis (2026)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA EL INICIO DE UNA AVERIGUACIÓN
PRELIMINAR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

El Inspector de Convivencia y Paz No. 8 con Función de Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana (E) del Municipio de Bucaramanga, en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, la Ley 1801 de 2016, la Ley 2492 de 2025, el Acuerdo Municipal No. 024 de 1994, el Decreto Municipal No. 0195 de 2003, y el **Decreto Municipal No. 0066 de 2026** (el cual organiza las Inspecciones de Convivencia y Paz y deroga el Decreto 0210 de 2021).

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que el día 27 de marzo de 2026, la señora **REYNALDA CUBIDES GAMBOA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 28.447.819, radicó queja/petición bajo el consecutivo No. **1-S-SA-202603-00081138** mediante la cual puso en conocimiento una serie de hechos relacionados con la administración del inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle 51 No. 16-41 Apartamento 101 del Edificio Cubides de la ciudad de Bucaramanga, destinado a vivienda urbana.

SEGUNDO: Manifestó la peticionaria que celebró contrato de mandato para la administración del citado inmueble con la sociedad **CASA URBANA INMOBILIARIA S.A.S.**, empresa dedicada a la administración de inmuebles destinados a vivienda urbana.

TERCERO: Señaló igualmente que la sociedad administradora, presuntamente y sin su autorización, modificó la destinación del inmueble de vivienda urbana a un uso comercial, circunstancia que, a su juicio, desconoce las condiciones inicialmente pactadas y afecta los derechos derivados del contrato de administración, razón por la cual solicitó la intervención de esta Inspección de Convivencia y Paz en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la Ley 820 de 2003.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Corresponde a este Despacho determinar si los hechos puestos en conocimiento por la peticionaria ameritan el inicio de una actuación administrativa tendiente a establecer la posible existencia de una infracción al régimen de arrendamiento de vivienda urbana por parte de la sociedad administradora.

El artículo 32 de la Ley 820 de 2003 atribuye a las alcaldías municipales, y por delegación a las autoridades administrativas competentes, las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollan actividades de arrendamiento, administración, corretaje e intermediación de inmuebles destinados a vivienda urbana, con el propósito de verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la citada ley y en las demás disposiciones que regulan dicha actividad.

En desarrollo de dicha competencia, el Alcalde de Bucaramanga expidió el Decreto Municipal No. 0066 de 2026, mediante el cual distribuyó las competencias entre las Inspecciones de Convivencia y Paz del Municipio, asignando a la Inspección de Convivencia y Paz No. 8 el conocimiento de las actuaciones administrativas relacionadas con la vigilancia y control de las personas jurídicas dedicadas a la administración y corretaje de inmuebles destinados a vivienda urbana.

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO Resolución No. 018-2026
OFICINA PRODUCTORAS: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE DERECHOS DE PETICIÓN/RESPUESTA CÓDIGO SERIE/SUBSERIE (TRD) 2100.27

Es importante precisar que las funciones atribuidas a esta autoridad administrativa se circunscriben al ejercicio de inspección, vigilancia y control respecto del cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 820 de 2003, sin que ello implique competencia para resolver controversias de naturaleza eminentemente contractual o patrimonial, tales como el reconocimiento de indemnizaciones, la declaratoria de incumplimientos contractuales, la resolución de contratos o la condena al pago de perjuicios, asuntos cuyo conocimiento corresponde exclusivamente a la jurisdicción ordinaria, en cabeza de los jueces civiles de la República.

No obstante, cuando de los hechos puestos en conocimiento se advierta la posible vulneración de las obligaciones legales que regulan la actividad de administración de inmuebles destinados a vivienda urbana, corresponde a esta autoridad administrativa ejercer las funciones de vigilancia y control conferidas por la Ley 820 de 2003, con el fin de establecer si existe mérito para adelantar un procedimiento administrativo sancionatorio.

Examinada la petición presentada por la señora **REYNALDA CUBIDES GAMBOA**, así como la documentación allegada con la misma, este Despacho advierte que los hechos denunciados guardan relación con la actividad desarrollada por una sociedad dedicada a la administración de inmuebles destinados a vivienda urbana, respecto de la cual se atribuye la presunta modificación de la destinación del inmueble administrado sin la autorización de su propietaria.

Si bien en esta etapa procesal no es posible emitir un pronunciamiento definitivo sobre la ocurrencia de los hechos ni sobre la eventual responsabilidad administrativa de la sociedad investigada, los elementos de juicio inicialmente aportados permiten advertir la necesidad de verificar las circunstancias expuestas por la peticionaria para determinar si existió o no incumplimiento de las obligaciones legales que regulan la actividad de administración de inmuebles destinados a vivienda urbana.

En ese sentido, el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo indica:

“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.

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.

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente. (Subrayado nuestro).”

DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR	No. CONSECUTIVO Resolución No. 018-2026
OFICINA PRODUCTORAS: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES. CÓDIGO TRD.2100	SERIE/SUBSERIE DERECHOS DE PETICIÓN/RESPUESTA CÓDIGO SERIE/SUBSERIE (TRD) 2100.27

De la citada disposición se desprende que las averiguaciones preliminares constituyen una etapa previa, facultativa y preparatoria del procedimiento administrativo sancionatorio, cuya finalidad consiste en establecer si existen elementos suficientes que permitan determinar la ocurrencia de una posible infracción administrativa e identificar plenamente a sus presuntos responsables, garantizando de esta manera el respeto por el debido proceso y el derecho de defensa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho ordena la apertura preliminar de proceso administrativo adelantado en contra de **CASA URBANA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con NIT. 901.035.015-1.

ORDENA:

PRIMERO: INICIAR averiguaciones preliminares, contempladas en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en contra de **CASA URBANA INMOBILIARIA S.A.S** identificada con Nit. 901.035.015-1 y representada legalmente por la señora **NOHORA MILENA RIOS PINZON**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.407.218 o quien haga sus veces, por los hechos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: SOLICITAR de manera formal al representante legal de la sociedad **CASA URBANA INMOBILIARIA S.A.S** allegar a este Despacho, copia de la Matrícula de Arrendador y el Certificado de Existencia y Representación Legal vigente no mayor a 30 días de expedición.

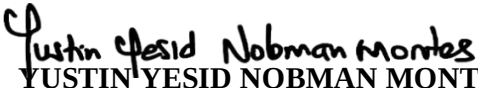
TERCERO: NOTIFICAR por el medio más expedito conforme a lo dispuesto por el Art. 56 de la Ley 1437 de 2011.

CUARTO: Se notifica por **ESTADO**, fijado en la página web de la Alcaldía de Bucaramanga la presente decisión.

QUINTO: INFORMAR a la señora **REYNALDA CUBIDES GAMBOA**, en su calidad de peticionaria, que mediante la presente resolución se dispuso el inicio de averiguación preliminar respecto de los hechos denunciados y que las decisiones que correspondan serán adoptadas una vez culminada la etapa de verificación y valoración de la información recaudada.

SEXTO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


YUSTIN YESID NOBMAN MONTES
Inspección de policía urbana No. 8 (E)
Secretaría del Interior - Alcaldía de Bucaramanga
Proyectó: Andrea Figueroa / Abogada CPS 2026.

ALCALDIA DE BUCARAMANGA INSPECCION DE POLICIA URBANA El presente Auto, se notifica a las partes en anotación hecha en el cuadro de ESTADOS DE LEY DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA No. 02 FIJADO en la página web de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, mañana, a las 7:30 A.M. Bucaramanga, 06/08/2026 Inspección de Policía Urbano No. 8 con Función de Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana (E) del Municipio de Bucaramanga.
