



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (es):

DAIYANA LISSETTE JAIMES ORTIZ

C.C. 52.958.606

Dirección: Calle 6 C # 94ª -40

Correo Electrónico: dalija524@hotmail.com

Ciudad



Asunto: Comunicación AUTO N° 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2017.

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2017**, “*Por el cual se da trámite a una actuación administrativa*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en dos (2) folios.

Elaboró: Anderson Redondo Serrano – Abogado Contratista
Revisó: Andrés Sánchez – Abogado Contratista

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2017

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DEL HÁBITAT.**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004, Decretos Distritales 419 de 2008, 121 de 2008, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja de la señora DAIYANA LISSETTE JAIMES ORTÍZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.958.606 de Bogotá, a la cual le correspondió el número de radicado 1-2016-80260 del 22 de noviembre de 2016 (Folio 1), en su calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Calle 6 C No. 94 A-40 Int. 14 Apto 503 Localidad de Kennedy de ésta ciudad, quien suscribió contrato de administración con la sociedad COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA, identificada con NIT. 900.140.056-7 y con matrícula de arrendador No. 20100167, representada legalmente por el señor EMILIANO FONSECA PARRA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.430.201 de Bogotá, quien de acuerdo al acervo probatorio que descansa en el expediente al parecer ha sido negligente en su gestión respecto de los pagos de arrendamiento al propietario del inmueble con retardos en la consignación de los mismos aduciendo falta de pago por parte de los arrendatarios, con lo cual se da un presunto incumplimiento a las obligaciones del contrato de administración y a las normas de arrendamiento.

Esta Subdirección da respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2016-81482 del 28 de noviembre de 2016 (Folio 15) informándole acerca de nuestras funciones y competencia según lo preceptuado en el artículo 33 literal b) de la Ley 820 de 2003, igualmente se requirió a la querellada mediante radicado 2-2016-81483 del 28 de noviembre de 2014 (Folio 16), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

La parte investigada da respuesta a dicho requerimiento mediante radicado No. 1-2016-01419 del 10 de enero de 2017 (Folios 17-19) y posteriormente la quejosa se manifiesta a este Despacho por medio del radicado 1-2017-16212 de 14 de marzo de los corrientes (Folios 20-22).

Una vez revisada la base de datos en la cual se encuentran los documentos exigidos para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se verificó que la sociedad COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA, cuenta con matrícula de arrendador No. 20100167.

Adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá ésta Subdirección a pronunciarse previo el siguiente:

EXPEDIENTE No. 1-2016-80260



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2016 Pág. No. 2 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Distritales 121, 419 de 2008 y demás normas concordantes.

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con el incumplimiento del contrato de administración suscrito entre las partes, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los contratos de administración de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la Ley 820 de 2003 en su artículo 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipula:

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*

Normativa aplicable al caso concreto

La Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece: "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:

- "1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 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.*
- 3 Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2016 Pág. No. 3 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

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.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

"(...) 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. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

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."

Análisis de las pruebas

Es de precisar que los cargos formulados a la sociedad investigada, responden a un presunto incumplimiento al contrato de administración por parte de la sociedad COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA, identificada con NIT. 900.140.056-7 y con matrícula de arrendador No. 20100167, por infringir lo

EXPEDIENTE No. 1-2016-80260



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2016 Pág. No. 4 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

señalado en el artículo 34, numeral 2 de la Ley 820 de 2003, toda vez que se evidencian conductas negligentes e incumplimiento en el ejercicio del contrato de administración, concretamente la Cláusula cuarta del mismo, fruto de mora en los pagos de los cánones de arrendamiento a la propietaria del inmueble, como lo señala la misma parte investigada en su oficio de descargos. A pesar de que la parte investigada en el contrato señala contar con las pólizas de seguros por medio de las cuales aseguran el cumplimiento cabal del pago de los cánones de arrendamiento, estos no han sido pagados de manera cumplida. De igual manera tal y como se encuentra documentado en el expediente, la administración del Conjunto Residencial Tintal 2 Etapa VII realizó cobros persuasivos a la propietaria del inmueble objeto de contrato de administración respecto del pago de cuotas de administración de la copropiedad, a pesar que en el clausulado figura taxativamente la obligación del pago de dichas cuotas por parte de la sociedad COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA.

La sociedad COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA señaló en su escrito de descargos (Oficio 1-2017-01419) hechos que no conciernen a este Despacho así como reconoce la existencia de mora en los pagos de los cánones de arrendamiento a la propietaria del inmueble, indicando que de dicho trámite se encuentran a cargo los abogados de las partes contratantes. De esta manera la parte querelada acepta su incumplimiento en el desarrollo y ejecución de sus obligaciones dentro del contrato de administración firmado con la aquí quejosa.

Teniendo en cuenta la normatividad citada y los hechos objeto de queja, este Despacho considera pertinente ordenar la apertura de la investigación administrativa contra la sociedad COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA, lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 de la ley 820 de 2003 y el Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en las afirmaciones del quejoso, la documental obrante en el expediente y lo corroborado por ésta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la sociedad **COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA**, identificada con NIT. 900.140.056-7 y con matrícula de arrendador No. 20100167, representada legalmente por el señor EMILIANO FONSECA PARRA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.430.201 de Bogotá, por el posible incumplimiento de lo reglado en el artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR del presente auto de apertura de investigación y de la queja a la sociedad **COMERCIALIZADORA Y REPRESENTACIONES INMOBILIARIAS FONSECA LTDA con sigla FONCOMER LTDA**, identificada con NIT. 900.140.056-7 y con matrícula de arrendador



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1420 DEL 21 DE JULIO DE 2016 Pág. No. 5 de 5

Continuación del Auto "por el cual se abre una investigación administrativa"

No. 20100167, representada legalmente por el señor EMILIANO FONSECA PARRA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.430.201 de Bogotá., para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado.

ARTÍCULO TERCERO: COMUNIQUESE el contenido de este auto a la señora **DAIYANA LISSETTE JAIMES ORTÍZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.958.606 de Bogotá en su calidad de querellante.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: Carlos Andrés Sánchez-Contratista-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

EXPEDIENTE No. 1-2016-80260