



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (es):

MYRIAM ARIAS GAONA

C.C. 51.760.901

Dirección: Carrera 68 # 98 B -12

Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-83316

FECHA: 2017-10-03 11:19 PRO 422026 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACION AUTO 2282 DE 2017
DESTINO: myriam arias gaona
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación AUTO N° 2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017.

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del AUTO No. **2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017**, “*Por el cual se da apertura a una investigación 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 tres (3) folios.

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

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

AUTO N° 2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017

"Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. *(Diana Pinzón)*
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 572 de 2015, 121 de 2008, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO QUE:

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja con radicado 1-2017-43791 de fecha 07 de junio de los corrientes presentada por la señora MIRIAM ARIAS GAONA, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.760.901 en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 102 # 83-60 Interior 5 Apartamento 409 Conjunto Residencial Bochica IV, quien suscribió contrato de administración con la sociedad CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A. -, identificada con NIT. 800.192.783-3 y con matrícula de arrendador No. 20080055, representada legalmente por el señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.658.695 de Bogotá. Expone la quejosa una presunta negligencia por parte de la inmobiliaria mencionada en el pago y consignación de los cánones de arrendamiento al propietario correspondiente a las vigencias 2015 a 2017, incumpliendo de esta manera con el contrato suscrito.

Esta Subdirección da respuesta a la solicitud de la quejosa mediante radicado 2-2017-51497 del 05 de Julio de 2017 (Folio 7) 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 sociedad querellada mediante radicado 2-2017-51497 del 05 de julio de 2017 (Folio 6), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

La sociedad CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A.- dio respuesta al requerimiento de este Despacho por medio del oficio con radicado 1-2017-55956 de 18 de julio de 2017, en el cual indica la entrega del paz y salvo por parte de la administración de la copropiedad por concepto del pago de las cuotas de administración. Adjunta la relación de pagos y/o consignaciones de cánones de arrendamiento a la quejosa propietaria correspondiente a los años 2016 y lo corrido del año 2017.

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 mencionada cuenta con matrícula de arrendador la cual fue citada anteriormente.

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



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Competencia

Diana Pinzón

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, 572 de 2015 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.



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. No. 2 de 5

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

ANÁLISIS DEL DESPACHO



AUTO No. 2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. No. 3 de 5

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

- 3 Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anuncian al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por 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 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.
- Parágrafo 2º. 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 8º. 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

CP



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

Diana L. Pinzón



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. No. 4 de 5

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

Según la queja presentada a este Despacho, esta señala sobre una posible transgresión a la Ley 820 de 2003 artículo 34 numeral 2, en lo que refiere al contrato de administración y el no pago de los cánones de arrendamiento a la propietaria del inmueble la señora MIRIAM ARIAS GAONA.

En la respuesta llevada a cabo por CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A., se encuentra que a la fecha de proferir decisión sobre la apertura de la actuación administrativa, dicha sociedad indicó el cumplimiento de las consignaciones de los cánones de arrendamiento correspondientes a las vigencias 2016 y lo corrido del presente año. Sin embargo, en la queja, la propietaria indicó el incumplimiento en los pagos correspondientes al año 2015, de los cuales la inmobiliaria CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A. no se manifestó de manera alguna.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Despacho encuentra pertinente dar apertura a la investigación correspondiente en contra de la sociedad CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A. - identificada con NIT. 800.192.783-3 y con matrícula de arrendador No. 20080055, 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 **CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A.** -, identificada con NIT. 800.192.783-3 y con matrícula de arrendador No. 20080055, representada legalmente por el señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.658.695 de Bogotá.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR Y CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación y de la queja a la sociedad **CORPORACIÓN FINANZAS DE AMÉRICA – CORFIAMÉRICA S.A.** -, identificada con NIT. 800.192.783-3 y con matrícula de arrendador No. 20080055, representada legalmente por el señor NAIRON YECID BARRIOS ORTIZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.658.695 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 diez (10) 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 MIRIAM ARIAS GAONA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.760.901, en calidad de quejosa.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 2282 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2017 Pág. No. 7 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se da apertura a una investigación administrativa"

Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subdirección de Inspección,
Planes y Control de Vivienda

La Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.

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

Diana Pinzón

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLESE,

Diana Pinzón

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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

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