BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2020-46879
FECHA: 2020-12-15 07:16 PRO 713520 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: AVISO
DESTINO: KAFOR INMOBILIARIA SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor (a)
KAFOR INMOBILIARIA S A S
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Calle 25 bis # 31A-51
Bogotá D.C

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 4328 de 09 de octubre de 2019**
Expediente No. **1-2019-07398-1**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No. 4328 de 09 de octubre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Para que rindan las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten 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, de conformidad con el Decreto 572 de 2015.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Andres Felipe Martinez – Contratista SIVCV
Reviso: Paissa Ricaurte Rodriguez - Contratista SIVCV
Aprobó: Diana Marcela Quintero – Profesional Especializado SIVCV
Anexos: 4 FOLIOS

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4328 DEL 9 DE OCTUBRE DE 2019

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

ANTECEDENTES

La presente actuación administrativa se inició por Derecho de Petición que radico **GLORIA MARINA NIETO DE CANO,** identificado con cédula de ciudadanía 41.647.077 actuando en calidad de representante legal de la **ASOCIACION COLOMBIANA DE PERSONAS CON ESQUIZOFRENIA Y SUS FAMILIAS identificada con No de NIT 830.078.970-6**; una vez recibida por esta Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se identificó como queja a la cual le correspondió el número de radicado 1-2019-07398 del 4 de marzo de 2019 (folio 1 a 4), actuando en calidad de representante legal de la **ASOCIACION COLOMBIANA DE PERSONAS CON ESQUIZOFRENIA Y SUS FAMILIAS** del inmueble ubicado en la **Calle 56 f sur # 94 a -20 Apto 204 Interior 1 Conjunto Residencial Provenir Reservado en Bogotá**, quien manifiesta que suscribió contrato de administración con la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1,** y matrícula de arrendador **No. 20120097**; por la presuntamente negligente en su gestión respecto de los no pagos de arrendamiento al propietario del inmueble y los demás hechos que narra.

Está Subdirección dio respuesta a la solicitud del quejoso mediante radicado 2-2019-13858 del 20 de marzo de 2019 (folio 37), 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 **KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1, y matrícula de arrendador No. 20120097,** mediante radicado 2-2019-13843 de 20 de marzo de 2019 (folio 37), para que aportara las pruebas que quisiera hacer valer y se pronunciara sobre los hechos puestos en conocimiento de este Despacho. Los mismos fueron enviados a la sociedad el 9 de ABRIL de 2019, de conformidad con la guía de la empresa de mensajería 472 # YG223858101CO y el certificado (folio 38). Dichos requerimientos fueron publicados el 3 de septiembre de 2019 (folio 58).

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 persona aquí querellada si cuenta con matrícula de arrendador.

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

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 de 2008, 572 de 2015 y las que lo modifiquen 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.
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 el caso concreto, toda vez que el contrato de administración celebrado entre el quejoso y la compañía **KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1, y** matrícula de arrendador **No. 20120097**; tiene por objeto la administración de un bien inmueble con destinación a arrendamiento de vivienda urbana, motivo por el cual el Despacho es competente para conocer de esta clase de conflictos.

En la queja interpuesta por la señora **GLORIA MARINA NIETO DE CANO,** identificado con cédula de ciudadanía **41.647.077** actuando en calidad de representante legal de la ASOCIACION COLOMBIANA DE PERSONAS CON ESQUIZOFRENIA Y SUS FAMILIAS identificada con No de NIT 830.078.970-6, en donde manifiesta lo siguiente:

"Nos permitimos elevar queja contra KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1, con la que suscribimos contrato de administración del siguiente Inmueble ubicado en la Calle 56 f sur # 94 a -20 Apto 204 Interior 1 Conjunto Residencial Provenir Reservado en Bogotá, la inmobiliaria no ha cumplido con el canon de arrendamiento del referido inmueble de varios meses" (Folio 1 al 4), del expediente.

Toda vez que de acuerdo a los hechos esgrimidos por la señora **GLORIA MARINA NIETO DE CANO,** identificado con cédula de ciudadanía **41.647.077** actuando en calidad de representante legal de la **ASOCIACION COLOMBIANA DE PERSONAS CON ESQUIZOFRENIA Y SUS FAMILIAS identificada con No de NIT 830.078.970-6,** el administrador del inmueble de su propiedad ha incurrido en conductas que transgreden el régimen de la Ley 820 de 2003, en cuanto a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento con destino al propietario del inmueble, y en la mora en el pago de las cuotas de administración de la copropiedad y en la extralimitación en el ejercicio de la administración del inmueble otorgada mediante el contrato, así como el ejercicio de una actividad regulada sin el cumplimiento de los requisitos legales. Las conductas anteriormente descritas se indican en el numeral 1, 2, 3, 4, 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, ya citado.

Este Despacho ante el acervo probatorio adjuntado por del parte quejoso, no halla otra alternativa que proceder a dar apertura a una investigación de carácter administrativo en contra de la mencionada compañía 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 de la quejosa, y del investigado y la documental obrante en el expediente y lo corroborado por esta Subdirección.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN de carácter administrativo contra la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1, y matrícula de arrendador No. 20120097,** por los cargos que se describen a continuación:

PRIMER CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, 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, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

SEGUNDO CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva del presente auto,*

TERCER CARGO: *Presunta transgresión al Artículo 34 numeral 5 de la Ley 820 de 2003 por no cumplimiento, Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, debido a su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE el presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1, y matrícula de arrendador No. 20120097**.

ARTÍCULO TERCERO: CORRER TRASLADO del presente auto de apertura de investigación al Representante Legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA SAS, identificada con NIT:900.464.662-1, y matrícula de arrendador No. 20120097**, para que rindan las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten 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, de conformidad con el Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNÍQUESE el contenido de este auto al señor **GLORIA MARINA NIETO DE CANO,** identificado con cédula de ciudadanía **41.647.077** actuando en calidad de representante legal de la **ASOCIACION COLOMBIANA DE PERSONAS CON ESQUIZOFRENIA Y SUS FAMILIAS identificada con No de NIT 830.078.970-6**, en calidad de quejoso.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los nueve (9) días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019)

NATALIA TAMAYO CHAPARRO
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Elaboró: Mauricio Puerto Corredor – Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes– Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

jcorredorca@habitatbogota.gov.co

« Regresar

REGISTRO MERCANTIL

KAFOR INMOBILIARIA S A S

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla	
Cámara de comercio	BOGOTA
Identificación	NIT 900464662 - 1

Registro Mercantil

Numero de Matricula	2136695
Último Año Renovado	2020
Fecha de Renovacion	20200703
Fecha de Matricula	20110901
Fecha de Vigencia	Indefinida
Estado de la matricula	ACTIVA
Fecha de Cancelación	
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoria de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL
Empleados	0
Afiliado	N
Beneficiario Ley 1780?	

Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	calle 25 bis n. 31 a 51
Teléfono Comercial	7035111 3144645826
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	calle 25 bis n. 31 a 51
Teléfono Fiscal	7035111 3144645826
Correo Electrónico Comercial	kaforinmobiliaria@gmail.com
Correo Electrónico Fiscal	kaforinmobiliaria@gmail.com

Comprar Certifica
(http://linea.ccb.org.co/certificadoselec

Ver Expediente...

Representantes Legales

Actividades Económicas

6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribucion o por contrata

Certificados en Linea
Si la categoria de la matricula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matricula

Ver Certificado de Existencia y Re
(/RM/SolicitarCertif
codigo_camara=04&matricula=00021

Ver Certificado de Matricu
(/RM/SolicitarCertif
codigo_camara=04&matricula=00021

Representación Legal y Vinculos

No. Identificación	Nombre	Tipo de Vinculc
79757092	CAICEDO SILVA ISMAEL ERASMO	Representante Le

Mostrando registros del 1 al 1 de un total de 1 registros Anterior 1 Siguiente

Renovaciones Años Anteriores

Años	Fecha Renovación
2016	20160331
2017	20170330
2018	20180316
2019	20190401

ENLACES RELACIONADOS

Icontec ISO 9001 SC3641-1

IQNet

- Sitio Web de Confecámaras (http://www.confecamaras.org.co)
- Consulta de Uso de Suelos - IUS (https://ius.confecamaras.co/Map)
- Registro Nacional de Turismo - RNT (http://rnt.confecamaras.co)
- Reporte de Entidades del Estado - RUP (https://ree.rues.org.co)
- Registro de Garantías Mobiliarias (http://www.garantiasmobiliarias.com.co)
- Registro Único Nacional de Entidades Operadoras de Libranza (http://runeol.rues.org.co/)
- Sistema de Inspección, Vigilancia y Control de los Municipios y Cámaras de Comercio (http://ivc.confecamaras.co/)

Confecámaras Red de Cámaras de Comercio