

Bogotá D.C.

Señor (a)
Representante Legal (o quien haga sus veces)
KAFOR INMOBILIARIA S A S
CALLE 25 BIS No. 31A - 51
BOGOTÁ, D.C. / BOGOTÁ

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

2-2021-23730

FECHA: 2021-05-13 14:35 PRO 769785 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
1302 DE 18/12/2020 EXPEDIENTE
1-2018-41077-1
DESTINO: VUC: kafor kafor inmobiliaria sas
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No 1302 de 18 de diciembre de 2020**
Expediente No. **1-2018-41077-1**

Respetado (a) Señor (a):

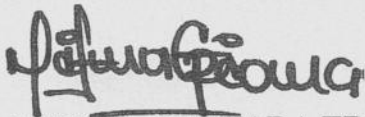
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCIÓN No 1302 de 18 de diciembre de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse 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.

Se informa que se le informa al notificado que Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Milena Ricaurte Rodríguez - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Milena Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado - SIVCV*
Anexos: 7 FOLIOS

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 1 de 12

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2018-41077-1

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por queja con radicado No 1-2018-41077 de fecha 24 de octubre de 2018, interpuesta por el señor **JORGE NAPOLEON ALVAREZ RUIZ** identificado con la Cedula de Ciudadanía 80.092.487 en contra de la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT. 900.464.662-1, con matrícula de arrendador No. 20120097, por la exigencia de un depósito de garantía al inicio del contrato de arrendamiento por valor de \$1.700.000 sobre el inmueble ubicado en la Calle 12C No. 71B – 60 Interior 18 Apartamento 263 Conjunto Residencial Santa María de Alsacia de esta ciudad y posteriormente no hacer devolución del mismo al final del mencionado contrato de arrendamiento. (Folios 1 al 12).

Que mediante radicado No. 2-2018-56617 de fecha 19 de noviembre 2018, esta Subdirección procedió a comunicarle al señor **JORGE NAPOLEON ALVAREZ RUIZ**, nuestras funciones según lo preceptuado en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, y en el mismo se le informó del traslado de la queja a la mencionada inmobiliaria para su pronunciamiento respecto a los hechos allí consignados. Folio (13).

Que con radicado No 2-2018-56623 de fecha 19 de noviembre 2018, se requirió a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte del querellante y aportará las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, y lo previsto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015. (Folio 18).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de Procesos y Documentos FOREST de esta Secretaría, no se evidencio respuesta por parte de la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, al requerimiento hecho por este Despacho.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, además de encontrar que la sociedad investigada presuntamente si hizo la exigencia de un deposito al

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 2 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

inicio del contrato de arrendamiento y este no fue devuelto al quejoso, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió **Auto No. 71 del 11 de febrero de 2019**, *“Por el cual se abre una Investigación Administrativa”*, en contra de la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, por incumplir presuntamente con lo señalado en los numerales 4º y 5º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. (Folios 27 al 29).

Que el citado acto administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante acta de notificación personal del 20 de marzo de 2019 a la señora **INGRID GUISELA FORERO MORENO** en calidad de autorizada de la sociedad investigada. (Folios 34 - 37).

Que una vez verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia **FOREST** y **SIDIVIC** con los que cuenta la Entidad, no se encontró escrito de descargos o la presentación de pruebas por parte de la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S** en relación al **Auto No. 71 del 11 de febrero de 2019**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió **Auto 2994 del 2 de julio de 2019** *“Por el cual se da trámite a una actuación administrativa”*, el cual cerro la etapa probatoria y se le comunicó a la sociedad investigada el termino para presentar alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. (Folio 71).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 mediante el oficio 2-2019-52540 del 25 de septiembre de 2019 y la constancia de publicación en un lugar visible de la oficina de notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, y en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat con fecha 4 de octubre de 2019. (Folio 74 - 77).

Que una vez más verificados tanto el expediente como los sistemas de correspondencia **FOREST** y **SIDIVIC** de la Entidad, la sociedad investigada no presento alegatos de conclusión respecto al **Auto 2994 del 2 de julio de 2019**.

Que una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por **COVID-19**, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 3 de 12

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2018-41077-1

los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 *"Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat"*,
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 *"Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 *"Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *"por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones"*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:*

"Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 4 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, “Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”, se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levantó la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, este despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

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 los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

La Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

a) *Contrato de Arrendamiento:*

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 5 de 12

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2018-41077-1

- *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- *Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- *Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- *Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- *Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.*

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.*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

La Ley 820 de 2003, en su artículo 16 señala taxativamente la prohibición de exigir depósitos y cauciones reales por parte del arrendador al momento de suscribir un contrato de arrendamiento para vivienda, ni de manera directa ni indirecta, así:

ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 6 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 literal a) numeral 3° de la misma Ley, a la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana, le corresponde controlar el ejercicio de la actividad de arrendador en lo referente a los casos donde se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de estos; así mismo; la norma citada en el CAPITULO X, indica:

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:

- 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.”

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 7 de 12

*"Por la cual se impone una sanción"**Expediente 1-2018-41077-1*

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, está inmersa en los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, al vulnerar lo preceptuado en el artículo 16 *Ibidem*.


En virtud de lo anterior, se deja de presente que la sociedad arrendadora por disposición legal, le era prohibido la exigencia de depósitos de dinero u otras cauciones reales para garantizar el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato de arrendamiento; hecho que no se observó, tal y como se demuestra en la documentación allegada por el quejoso y en especial en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Folios (1 al 12).

De igual manera se debe tomar en consideración que, la parte investiga no dio respuesta al requerimiento hecho por este Despacho una vez se le dio traslado de la queja presentada por el señor **JORGE NAPOLEON ALVAREZ RUIZ**, ni tampoco presentó descargos ni alegatos de conclusión respecto al Auto de apertura ni el Auto de tramite expedidos por esta Entidad y que le fueron notificados en debida forma; hecho que estima este Despacho, también confirma el no acatamiento de la sociedad investigada a la prohibición de exigir depósitos al arrendatario.

De lo expuesto y en atención a la documentación allegada por el quejoso como son: i) contrato de arrendamiento suscrito el día 27 de septiembre de 2016, ii) comprobantes de pago por valor de \$100.000 y \$2.450.000 del Banco Davivienda y iii) liquidación de pagos para legalizar el contrato de arrendamiento en la que se observa la exigencia "*Garantía \$1.700.000 esta será devuelta al finalizar el contrato*". Todo para un total de \$2.550.000, (Folio 10 posterior); se reafirma lo expuesto por parte de esta Subdirección en el curso de las presentes actuaciones administrativas, la infracción al artículo 16 de la Ley 820 de 2003 por parte de la investigada.

Así las cosas, este Despacho considera que la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, conforme lo dispuesto en los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003 es objeto de imposición de sanción de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en el mencionado artículo que dispuso:

"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:

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. 

Exp. 1-2018-41077-1

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 8 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

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.

(...)

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, se encuentran taxativamente señaladas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora que deberá realizar esta Subdirección previa a la imposición de multa, éste deberá tener en

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 9 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subdirección, tanto en contratos de arrendamiento y administración como con los que desarrollan la actividad arrendadora.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria que realizan las personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad del cargo que fue demostrado en la presente actuación administrativa, para luego escoger el monto de la sanción a imponer por tal incumplimiento y finalmente, conforme a la dosificación correspondiente.


APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Se observa, que la sociedad infractora en su calidad de arrendador y como profesional en las actividades de arrendamiento, oriento sus labores en el caso que se estudia en las presentes diligencias administrativas a exigir un depósito en dinero aun a sabiendas que era prohibido por la Ley de arrendamientos 820 de 2003 y con el agravante de no hacer la devolución de este al arrendatario una vez termino el contrato de arrendamiento.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**

Frente al cargo formulado, no obró con diligencia la investigada, en razón a que no atendió el deber legal de evitar incurrir en la prohibición de exigir una suma de dinero a la parte quejosa pudiendo 

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 10 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

exigir otra clase de garantías que respaldaran el contrato de arrendamiento y que son permitidas por la Ley de arrendamientos; además que su renuencia a dar contestación al requerimiento hecho por este despacho, dan cuenta de su imprudencia al no cumplir con sus deberes legales como sociedad vigilada por esta entidad.

- **Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:**

El Despacho señala al respecto, que la sociedad infractora no acato las prohibiciones establecidas en la Ley 820 de 2003 respecto a la exigencia de solicitar depósitos en dinero para respaldar el contrato de arrendamiento de vivienda, ni tampoco atendió los requerimientos para contestar hechos por esta Entidad en lo referente a la queja presentada guardando silencio al respecto.

MONTO DE LA SANCIÓN

Que por lo dispuesto en los numerales 4º y 5º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y, conforme a la competencia que le asiste a la Subdirección de Investigaciones, de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat para la imposición de multas **hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios de graduación conforme lo previsto en los numerales 2º, 6º y 7º del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho, considera procedente imponer una sanción de multa a la Sociedad investigada.

En atención a lo precitado y según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2020, corresponde al valor de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS (\$877.803.00) M/CTE.**, se considera pertinente imponer conforme

¹ *Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
7. *Remencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente*
8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 11 de 12

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2018-41077-1

a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS (\$2.633.409.00)**, M/CTE., por la vulneración a los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT, 900.464.662-1, con matrícula de arrendador No. 20120097, es de TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS (\$2.633.409.00)** M/CTE.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT. 900.464.662-1 con matrícula de arrendador No. 20120097, a través de su representante legal o quien haga sus veces, sanción de multa por la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NUEVE PESOS (\$2.633.409.00)**, M/CTE., por vulneración de los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT. 900.464.662-1 con matrícula de arrendador No. 20120097, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

RESOLUCIÓN No. 1302 DE 18 DE DICIEMBRE DE 2020

Pág. 12 de 12

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2018-41077-1

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la Resolución al señor **JORGE NAPOLEON ALVAREZ RUIZ** identificado con la Cedula de Ciudadanía 80.092.487, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

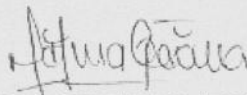
ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho (18) días del mes de diciembre de dos mil veinte (2020).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaría Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Jairo Duitama Reyes – Profesional Especializado-Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda



[Inicio \(/\)](#)

[« Regresar](#)

[Registros](#)

➤ KAFOR INMOBILIARIA S A S

REGISTRO MERCANTIL

[Estado de su Trámite](#)
[/ Ruta Nacional!](#)

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

[Cámaras de Comercio](#)
[/ Home / Directorio Renovacion!](#)

Sigla

[Formatos CAE](#)
[/ Home / Formatos CAE!](#)

Cámara de comercio BOGOTA


[Recaudo Impuesto de Registro](#)
[/ Home / CamReclmoReg!](#)


Identificación NIT 900464662 - 1

[Estadísticas](#)

Registro Mercantil

 [Comprar Certificado \(http://linea.ccb.org.co/certificadoseler\)](http://linea.ccb.org.co/certificadoseler)

 [Ver Expediente...](#)

 [Representantes Legales](#)

| | |
|---------------------------|--|
| 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 |
| Categoría de la Matricula | SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL |
| Empleados | 0 |
| Afiliado | N |
| Beneficiario Ley 1780? | |

Actividades Económicas

6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Certificados en Línea

Si la categoría de la matrícula 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 Matrícula

[Ver Certificado de Existencia y Re \(/RM/SolicitarCertif codigo_camara-04&matricula-0002\)](#)

[Ver Certificado de Matricula \(/RM/SolicitarCertif codigo_camara-04&matricula-0002\)](#)

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 |



[Bienvenido jcorredorca@habitatbogota.gov.co !!! \(/Manage\)](#)

[Cambiar Contraseña \(/Manage/ChangePassword\)](#)

[Cerrar Sesión](#)

Información Financiera