

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

**2-2021-24198**

FECHA: 2021-05-14 15:22 PRO 770404 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3 FOLIOS  
ASUNTO: COMUNICACION  
DESTINO: KAFOR INMOBILIARIA SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):  
**ISMAEL CAICEDO SILVA**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
**KAFOR INMOBILIARIA SAS**  
Calle 25 Bis No. 31 A - 51  
Bogotá D.C.

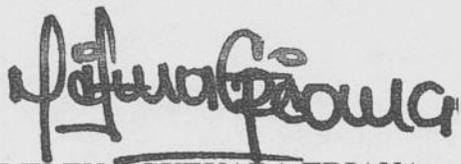
Asunto: Comunicación AUTO No. 663 de 19 de abril de 2021.  
Expediente No. 1-2018-11827-1.

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al AUTO No.663 de 19 de abril de 2021, “por el cual se corre traslado para presentar alegatos”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico [notificaciones@habitatbogota.gov.co](mailto:notificaciones@habitatbogota.gov.co) el formato PM05-FO570-V2 denominado “AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS” ([descargable mediante Código QR adjunto](#)).

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



Elaboró: Axel David Murillo Paredes – Abogado Contratista SIVCV  
Revisó: Sonia Milena Benjumea Castellanos- Profesional Especializado SIVCV

ANEXO: Lo enunciado en 3 folios.

**AUTO No. 663 DE 19 DE ABRIL DE 2021**  
*"Por el cual se corre traslado para presentar alegatos"*

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003, 735 del 2019, La Resolución 1513 de 2015, la Ley 1437 de 2011 modificada por la Ley de 2080 de 2021 y demás normas concordantes:

**CONSIDERANDO**

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Resolución 1513 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

De ahí que, el parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 establece que *"Vencido el periodo probatorio (...) se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

Por su parte, el artículo 13 del citado Decreto dispuso que: *"La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos"*

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los procedimientos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social por medio de Resolución N°385 del 12 de 

**AUTO No. 663 DE 19 DE ABRIL DE 2021**  
*“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*

marzo de 2020, declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional adoptando medidas sanitarias con el objeto de prevenir y controlar la propagación del COVID -19 en el territorio nacional y mitigar sus efectos; declaratoria que fue prorrogada hasta el 31 de mayo de 2021 mediante Resolución 222 del 25 de febrero de 2021.

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 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 Distrital del 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 las 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 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*“Artículo 2º. 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*

**AUTO No. 663 DE 19 DE ABRIL DE 2021**  
*“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*

*culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.* (Subraya fuera de texto).

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”*, estableció 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 anteriormente 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 levanta 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, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la presente actuación, de conformidad con el siguiente:

**ANÁLISIS DEL DESPACHO**

La presente actuación administrativa se inició por Queja con radicado No. 1-2018-11827 del 27 de marzo de 2018, presentada por el señor **CESAR ENRIQUE NEIRA TRIANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **72291865**, en calidad de Arrendatario del inmueble ubicado en la *Calle 157 A # 92 – 06, Torre 1 Apartamento 605 Conjunto Residencial Sol de Plata* en la ciudad de Bogotá D.C., en contra de la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. No. **900.464.662-1**, con matrícula de arrendador No. **20120097**, por el presunto incumplimiento del Régimen de Arrendamiento de vivienda urbana en Bogotá D.C., al exigirle al Quejoso un depósito en dinero, con ocasión del Contrato de Arrendamiento respecto del inmueble referido (ver folios 1 a 30).

Esta Subdirección dio respuesta a la solicitud del Quejoso mediante oficio con radicado No. 2-2018-16972 del 19 de abril de 2018, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el artículo 33, literal b) numeral 3 de la Ley 820 de 2003 (folios 31-32); igualmente, se requirió a la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. No. **900.464.662-1**, con matrícula de arrendador No. **20120097**, mediante radicado 2-2018-16973 y 2-2018-16974 del 19 de abril de 2018, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las 

**AUTO No. 663 DE 19 DE ABRIL DE 2021**  
*“Por el cual se corre traslado para presentar alegatos”*

pruebas que quisiese hacer valer, lo anterior en virtud del principio y Derecho Constitucional del Debido Proceso consagrado en nuestra Carta Política de 1991, artículo 29, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 419 de 2008 (folios 33 a 36). La investigada llevó a cabo la remisión de la respuesta frente al requerimiento de este Despacho, mediante radicado No. 1-2018-17596 del 03 de mayo de 2018 (folios 37 a 86).

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del Debido Proceso protegido constitucionalmente (art. 29), la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió el **Auto Apertura No. 4181 del 27 de septiembre de 2019**, a fin de determinar la presunta infracción por parte de la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, de lo señalado en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 (folios 85 a 88).

El citado Auto No. 4181 de 2019, fue notificado mediante Aviso de Notificación Cartelera y pagina web, con constancia de publicación del Aviso el día 4 de marzo de 2021, como consta a folio 101, a la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, según el radicado No. 2-2019-67420 de 2019, con causal de devolución según la guía No. YG243605472CO; en los términos del parágrafo 2.º del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 -*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo*-, previo cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 ibidem, según radicado No. 2-2019-57932 de 21 de octubre de 2019, con causal de devolución según la guía No. YG243605469CO, con constancia de publicación de la citación a notificación personal desde el 25 de octubre de 2019 hasta el día 31 de octubre del mismo cursante anual, en los términos del parágrafo 2.º del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 (ver folios 89 a 92); y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7º del Decreto Distrital 572 de 2015, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de Apertura de Investigación presentara Descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su Derecho de Defensa.

Una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de Procesos y Documentos FOREST de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, no ejerció su Derecho de Defensa, por cuanto no presentó Descargos frente al Auto de Apertura de Investigación, como tampoco solicitó que se decretara prueba alguna dentro de la presente investigación, por tanto, este Despacho tendrá como pruebas las obrantes en el expediente.

Así las cosas, en consideración a que la etapa probatoria quedó agotada, corresponde a esta Subdirección continuar de manera oficiosa el trámite de la presente actuación. Por tal razón, en observancia del Debido Proceso que le asiste al investigado, este Despacho procederá a conceder, conforme al parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, a la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. No. **900.464.662-1**, con matrícula de arrendador No. **20120097**, el término de **diez (10) días hábiles** para que presente los Alegatos de Conclusión respectivos, de conformidad con lo establecido en

**AUTO No. 663 DE 19 DE ABRIL DE 2021**  
**"Por el cual se corre traslado para presentar alegatos"**

el inciso 2° del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a fin de continuar la presente actuación administrativa.

Una vez surtido dicho término, esta Subdirección tendrá competencia para decidir de fondo la presente investigación administrativa, en los términos señalados en el artículo 13° del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Correr traslado del presente Auto a la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. No. **900.464.662-1**, con matrícula de arrendador No. **20120097**, por el término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de este acto administrativo, para que presente ante este Despacho los alegatos de conclusión respectivos, conforme lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 12° del Decreto Distrital 572 de 2015.

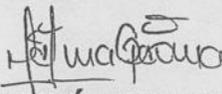
**ARTÍCULO SEGUNDO:** Comunicar el contenido del presente Auto a la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con NIT. No. **900.464.662-1**, con matrícula de arrendador No. **20120097**, por intermedio de su representante legal (o quien haga sus veces), en calidad de investigada.

**ARTÍCULO TERCERO:** Comunicar el contenido del presente Auto al señor **CESAR ENRIQUE NEIRA TRIANA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **72291865**, en calidad de quejoso.

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente acto administrativo rige a partir de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, a los diecinueve (19) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021).



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Axel David Murillo Paredes – Abogado Contratista SICVfy  
Revisó: Germán Rafael García Ramos – Abogado Contratista SICVfy