

Bogotá, D.C.

Señor (a)
KAFOR INMOBILIARIA S A S
NIT 900464662 - 1
Representante Legal (o quién haga sus veces)
Calle 25 BIS No. 31 A - 51
Bogotá, D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 2393 del 24 de noviembre de 2021**
Expediente No. **1-2019-00992-1**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2021-77565

FECHA: 2021-12-30 11:01 PRO 851123 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
2393 DE 24/11/2021 EXPEDIENTE
1-2019-00992-1
DESTINO: KAFOR INMOBILIARIA SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

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 2393 del 24 de noviembre de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

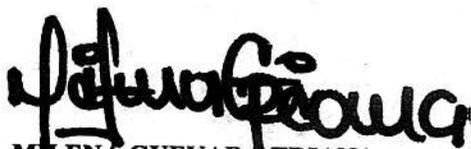
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

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

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

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Ma. Alejandra Villota – Contratista SIVCV 
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV 
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV

Folios: (7) folios

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 1 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

**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, el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante Queja con radicado No. 1-2019-00992 de fecha 15 de enero de 2019, interpuesta por el señor **ISMAEL RODRIGUEZ LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.223.544, 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 al Contrato de Administración Inmobiliaria en lo concerniente, al NO pago de los cánones de arriendo y las cuotas de administración en debida forma, del inmueble ubicado en la Calle 56 F Sur No. 94 A – 20 Interior 14 Apartamento 303 Conjunto Residencial Porvenir Reservado 11 de esta ciudad. Folios (1 al 32).

Que mediante radicado No. 2-2019-04274 del 1° de febrero 2019, esta Subdirección procedió a comunicarle a la parte Quejosa, las facultades conferidas a esta Subdirección conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (35).

Que con radicado No. 2-2019-04274 del 1° de febrero 2019, se requirió a la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la 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, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, como se evidencia dentro del expediente. Folio (33).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de correspondencia y de Automatización de procesos y documentos “*FOREST*” de esta Secretaría, NO se evidencio por parte de la sociedad investigada respuesta al requerimiento hecho por parte de este Despacho, ni presentó descargos, documentos o pruebas referentes a la queja presentada para su defensa.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa, además de encontrar que la sociedad investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración objeto de estudio, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el Auto No. **4063 de 26 de septiembre de 2019**, “*Por el cual se apertura una Investigación*”, en contra de la Sociedad **KAFOR** 

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 2 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

INMOBILIARIA S.A.S., por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (40 al 43).

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 Publicación del AVISO de Notificación, fijándose en la cartelera 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 desde el día 10 hasta el día 17 de agosto de 2021, entendiéndose surtida el día 18 de agosto de 2021, según constancia de publicación de Aviso. Folios (51 y 52).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, NO se evidencia que la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, haya presentado escrito con descargos, pruebas u otro con el que ejerciera su Derecho a la Defensa frente al Auto de Apertura de investigación **No. 4063 de 26 de septiembre de 2019**.

Que continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 1430 de 9 de septiembre de 2021** *“Por el cual se corre traslado para presentar Alegatos de Conclusión”*, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el parágrafo 2° artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (60 al 61).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante la fijación de constancia de publicación de comunicaciones en la cartelera de la oficina de Notificaciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y la publicación en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 27 de septiembre de 2021. Folios (74 al 75).

Que una vez más verificados tanto el expediente como los sistemas de correspondencia *“FOREST”* y *“SIDIVIC”* de la Entidad, la sociedad investigada NO presentó dentro del término legal Alegatos de Conclusión respecto al **Auto No. 1430 de 9 de septiembre de 2021**.

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

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.

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 3 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria 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 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.**

De acuerdo a la aplicación de los artículos 32 y 33, de la Ley 820 de 2003, ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, respecto al tema de Arrendamiento específicamente, este Despacho es competente para conocer, **investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, de: la presunta vulneración de la ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.**

Ante este hecho, **la Ley 820 de 2003, en su artículo 32,** dispone que la competencia en el ejercicio de:

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...”

(Se resalta con negrillas, subrayado y entre paréntesis).

En este mismo sentido **el Decreto 51 de 2004, en su artículo 8º, numeral 1º,** de nivel Nacional, dispone que le compete en el ejercicio, de Inspección, Control y Vigilancia (I.C. y V.), a personas Jurídicas (Intermediarios) o personas Naturales:

“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...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., ... podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

- 1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...”***

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 4 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

Además, le compete:

- (...)
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...”*
(Se resalta con negrillas y subrayado).

Y el Decreto Distrital 121 de 2008, de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., en su literal (b) del artículo 20, dispuso que la Secretaría del Hábitat es quien ejerce la competencia para ello en la:

*“...SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA: (Modificado por el art. 1, Decreto Distrital 578 de 2011.) **Son funciones ..., las siguientes:***

***b.- Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos...**”* (Se resalta con negrillas y subrayado).

Igualmente, la Ley 820 de 2003, reafirma en su artículo 33, literal (a) numerales 1-6, dispone que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (S.D. de I, V y C de V), de la secretaria del Hábitat, tiene la Competencia, en sus funciones, de acuerdo al desarrollo normativo anterior, en los casos de:

“...a) Contrato de Arrendamiento:

1. *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
2. *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.*
3. *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
4. *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.*

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción”
Expediente 1-2019-00992

Pág. 5 de 14

5. *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.*
6. *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;*

Y, a Personas Jurídicas, finalmente, en el ejercicio de la:

“...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.”*

(Se resalta con negrillas y subrayado).

Así mismo, la norma citada complementa en su **artículo 34** dispone:

“...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.*

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 6 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

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.” (Se resalta con negrillas y subrayado).*

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

“(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto “valor material de la justicia(...)”. (Se resalta con negrillas).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

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.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. **900.464.662-1**, con Matrícula de Arrendador No. 20120097, incurrió en el incumplimiento del numeral 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“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:

(...)

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.

(...)”

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 7 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

Ahora bien, esta Subdirección realizó el estudio al Contrato de Administración de vivienda urbana suscrito entre el señor **ISMAEL RODRIGUEZ LOPEZ** y la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, por el inmueble ubicado en la **Calle 56 F Sur No. 94 A – 20 Interior 14 Apartamento 303 Conjunto Residencial Porvenir Reservado 11 de esta ciudad**; además de los hechos que giran en torno al presunto incumplimiento del mencionado contrato y que están relacionados con el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración.

Así las cosas, en el expediente obra *“CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN N. 0573”*, observando que a folio (3) y siguientes, está suscrito entre, el señor **ISMAEL RODRIGUEZ LOPEZ** en calidad de *“EL MANDANTE”* y por otra parte la sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, en calidad de *“EL ADMINISTRADOR”*, cuyo objeto contractual es la Administración para Arrendamiento del inmueble ubicado en la *Calle 56 F Sur No. 94 A – 20 Int. 14 APTO 303* de esta ciudad; documento suscrito el 13 de septiembre de 2014.

De lo anterior, no existe duda que el documento suscrito entre el señor **ISMAEL RODRIGUEZ LOPEZ** y la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, es un Contrato de Administración, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe al Contrato de Mandato; luego esta entidad es competente para conocer del caso.

En lo concerniente a las obligaciones a las que estaba sometida la sociedad investigada y que son objeto de estudio, se ha encontrado adicionalmente en el mencionado Contrato de Administración lo siguiente:

“(…)

TERCERA: - OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. - *el ADMINISTRADOR se obliga para con el MANDANTE 1. Entregar mensualmente al MANDANTE el valor de los arrendamientos recibidos o seguir las instrucciones que este le de por escrito sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponda al ADMINISTRADOR, primas de seguro de arrendamiento, amparo integral y demás gastos que el ADMINISTRADOR haya efectuado por cuenta de el MANDANTE...*

“(…)

QUINTA- SERVICIOS PUBLICOS: *El inmueble objeto de este contrato cuenta con los siguientes servicios Públicos: energía X, acueducto y alcantarillado X, gas natural X, teléfono 0, administración X, los cuales estarán a cargo del MANDANTE toda vez que el inmueble no se encuentre arrendado...*

“(…)

SEPTIMA: CAUSACION Y PAGO DE LA RENTA *La renta mensual a favor de el MANDANTE debe ser cancelada por el ADMINISTRADOR así: 1. en los contratos con seguro de arrendamiento, el pago de la renta se efectuara a partir del día diez (10) de cada mes. 2. en los contratos de arrendamiento sin seguro el pago se hará máximo el día diez (10) de cada mes...*” Folios (6 y 7) *de*

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 8 de 14

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-00992*

En virtud de lo anterior, se deja de presente que la sociedad administradora tenía la obligación de entregar los cánones de arrendamiento al propietario de manera mensual y en el valor indicado desde el momento en que fue arrendado el inmueble objeto de estudio y hasta el final del contrato de arriendo, al igual que tenía la obligación de pagar las cuotas de administración a la copropiedad mientras este estuviese arrendado.

Se señala nuevamente que revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos “FOREST” de esta Secretaría, no se encuentra que la Sociedad aquí investigada haya presentado escrito contestando el requerimiento realizado frente a la queja inicial, ni al *Auto de Apertura de la Investigación* ni al del *Auto de Alegatos de Conclusión*.

Por otro lado, cotejado lo narrado por la parte Quejosa a folio (1), informó al Despacho:

“(…)

A continuación expongo las inconsistencias presentadas.

- 1. Cobraron el arriendo de noviembre y no me entregaron el dinero*
- 2. Tenían la obligación de pagar la administración del conjunto y no lo hicieron.*
- 3. Permitieron que realizaran la suspensión del servicio de luz por no pago de las facturas del mes de octubre y noviembre de 2018*
- 4. No realizaron entrega del inmueble y su respectivo inventario.*
- 5. Dejaron el apartamento abandonado y en total deterioro y daño físico.*
- 6. A pesar de los reiterados mensajes y llamadas para que realizaran la entrega del inmueble nunca respondieron. (...)*

Así mismo en folio (22) y siguientes, el Quejoso allegó los siguientes hechos:

- 1. Que el arrendatario desocupó y abandonó el inmueble desde el 30 de noviembre de 2018, sin que por ningún medio me fuera notificada tal situación.*
- 2. Que a la fecha de abandono del inmueble por parte del arrendatario adeudaba saldo por concepto de cuotas de administración.*
- 3. Que el valor correspondiente al arrendamiento del mes de noviembre de 2018 fue entregado al administrador sin que me fuera entregado.*
- 4. Que se ha incumplido el contrato de administración de manera flagrante*
- 5. Que el estado en que se encuentra el inmueble en la actualidad no se compadece con el estado que reflejaba en el inventario inicial de entrega*
- 6. Que el administrador se ha rehusado a atender mis requerimientos*
- 7. Que el incumplimiento del administrador del inmueble está generando graves perjuicios económicos a mi patrimonio.*

(…)

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 9 de 14

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-00992*

Por todo lo anteriormente, y teniendo en cuenta que la responsabilidad de todas las irregularidades expuestas recae sobre el administrador del inmueble, KAFOR INMOBILIARIA S.A.S. me permito presentar mis pretensiones:

I. DAÑO EMERGENTE

- a. Materiales e insumos y mano de obra para la reparación del inmueble \$827.200*
- b. Pago de la factura de energía No. 35547101119 No. 5300989682-0 por \$63.430 reconexión del servicio \$51.439*
- c. Pago de las cuotas de administración de meses anteriores por valor de \$275.000, más los intereses de mora correspondientes.*

II. LUCRO CESANTE

- a. Se me pague el arrendamiento del mes de noviembre de 2018, es decir la suma de \$520.000*
- b. Se me pague el valor de la cláusula penal del contrato de arrendamiento, equivalente a 3 “cánones” de la fecha del incumplimiento, esto es, la suma de \$1.560.000*

Estimo la reclamación en la suma de \$3.297.069. (...)”

De lo antes enunciado, la parte Quejosa aportó los documentos que demuestran lo siguiente: último Contrato de Arrendamiento No. 715, con vigencia 10 de marzo de 2018 a 10 de marzo de 2019 por valor de \$520.000 incluida la cuota de administración (folio 13), inventarios del inmueble ubicado en la Calle 56 F Sur No. 94 A – 20 Interior 14 Apartamento 303 de fecha 11 de septiembre de 2014 y 18 de diciembre de 2018 folios (11 y 19), factura de servicio Codensa por valor de \$63.430 con tirilla de pago folio (27), factura Home Center por valor de \$627.200 folio (30), contrato civil de obra de fecha diciembre 27 de 2018 por valor de \$350.000 folio (31).

Una vez se ha analizado las pruebas documentales obrantes en el expediente, este Despacho evidenció que efectivamente la sociedad investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por las siguientes razones:

- 1- No aportó documentos o pruebas con las que se desvirtuará los argumentos presentados en la queja, dejando entre ver que efectivamente no dio cumplimiento a la obligación de realizar el pago correspondiente al cánón de arrendamiento del mes de noviembre de 2018 y no canceló al propietario la indemnización por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, no canceló las cuotas de administración llegando a adeudar la suma de \$275.000 a la copropiedad, permitió se propinaran daños al inmueble por parte de los arrendatarios y no realizó las reparaciones correspondientes y no canceló el servicio de energía al punto de permitir su suspensión, hechos que generaron un detrimento en el patrimonio del propietario por la suma de \$3.297.069, lo cual desencadenó la presentación de la Queja que dio inicio a la presente investigación y el desarrollo 

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 10 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

de las actuaciones administrativas.

Conforme a lo anteriormente señalado, la sociedad aquí investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con los requisitos generales preceptuados en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.*

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.”*

Así las cosas, este Despacho recalca nuevamente que la Sociedad **KAFOR INMOBILIARIA S.A.S.**, identificada con Nit. No. **900.464.662-1**, con Matrícula de Arrendador No. 20120097, vulneró no solo lo dispuesto en el numeral 2º, del artículo 34 de la Ley No. 820 de 2003, sino que también desatendió las ordenes y/o requerimientos hechos por este Despacho de conformidad a lo previsto en la Ley de arrendamientos:

“ (...)”

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.*

(...)”

Incumplimientos que son materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1º y 3º, literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021
“Por la cual se impone una sanción”
Expediente 1-2019-00992

“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.*

(...)

3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.”*

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”.

Así las cosas y una vez estudiado el plenario del presente caso, a continuación se procederá a valorar el tipo de sanción a imponer a la mencionada sociedad en lo concerniente a la Queja allegada en el presente caso en estudio y el incumplimiento en la obligación de contestar los requerimientos hechos por esta Entidad, pues el Despacho determina que dichas omisiones son objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en los numerales 2º, 4º y 5º artículo 34 de la ley 820 de 2003.

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: 

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 12 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

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

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la sociedad investigada no realizó el pago del cánón de arrendamiento del mes de noviembre de 2018 ni de la indemnización por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, ni canceló las cuotas de administración a la copropiedad en debida forma, pues al momento de la presentación de la queja adeudaba la suma de \$275.000, por lo que se considera se benefició de los dineros propiedad de la parte quejosa y el conjunto residencial.

• **Reincidencia en la comisión de la infracción:**

Una vez estudiado el caso, el Despacho ha encontrado que la sociedad infractora ha sido objeto de varias investigaciones y la imposición de sanciones por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

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

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la Sociedad Investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas de Contrato de Administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Mandatario de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano, pues permitió se propinaran daños al predio arrendado y no realizó las reparaciones correspondientes, además que no realizó la cancelación del servicio de energía lo que generó la suspensión del servicio; gastos de reparación y saneamiento que debió asumir al propietario que sumado a lo adeudado por canones de arrendamiento y cuotas de administración llegó a la suma de \$3.297.069.

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

Obedece al desentendimiento y desinterés de la sociedad investigada a dar respuesta a los requerimientos hechos por este Despacho en relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fueron notificados en debida forma.

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. Renuencia 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. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 13 de 14

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-00992

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios 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, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 3° 6° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2021 corresponde al valor de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908.526.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente a **SIETE (7) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, que en pesos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$6.359.682.00)**, por la vulneración al numeral 2° 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 No. **900.464.662-1**, con Matrícula de Arrendador No. 20120097, es de **SIETE (7) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, que en pesos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$6.359.682.00)**, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

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, una multa correspondiente **SIETE (7) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, que en pesos corresponde a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$6.359.682.00)**, por la vulneración al numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

RESOLUCIÓN No. 2393 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021

Pág. 14 de 14

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-00992

ARTÍCULO SEGUNDO: 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@habitabogota.gov.co*, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a 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 TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución al representante legal o quien haga sus veces de 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.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución al señor **ISMAEL RODRIGUEZ LOPEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 11.223.544, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

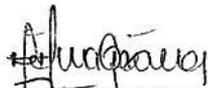
ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 34 de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

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta Mérito Ejecutivo y causa intereses moratorios del doce por ciento (12 %) anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el artículo 9º de la ley 68 de 1923; 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.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021).



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: German Rafael García Ramos - Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Exp. 1-2019-00992