ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2024-51504
Fecha: 2024-11-07 09:33:08
Anexos: 8 Folios: 1
Asunto: AVISO DE NOTIFICACION RES 673 DE 2024 EXP 1-2022-30523
Destino: JOSE GUILLERMO ALDANA SANCHEZ
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSECJCDV

Bogotá D.C.

Señor (a):
**JOSE GUILLERMO ALDANA SANCHEZ**
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Dirección: Cra 22 B # 79-49 Apartamento 302
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 673 DEL 26 DE AGOSTO DE 2024**
Expediente No: **1-2022-30523**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 673 DEL 26 DE AGOSTO DE 2024** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 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 en el Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De conformidad con el artículo 81 del CPACA podrá desistir de los recursos que proceden contra el acto aquí notificado en cualquier tiempo, mediante manifestación expresa que podrá ser remitida al correo electrónico: ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co .

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Gabriela Panesso Tirado - Contratista SICV*
*Aprobó: Juan Carlos Hoyos Rodríguez – Profesional especializado SICV*
*Anexo: 08 Folios*

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 673 DEL 26 DE AGOSTO DE 2024**

*"Por la cual se impone una sanción Administrativa"*

*Expediente 1-2022-30523*

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

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

**CONSIDERANDO:**

Que la señora **CANDY KATHERINE BLANCO GALEANO** identificada con cédula de ciudadanía **1.012.347.955** de Bogotá D.C, quien obra en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la **Carrera 28B #79-49 apartamento 301** de esta ciudad, mediante 1-2022-30523 del 15 de julio de 2022, presentó queja en contra del señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 16.626.420, en calidad de arrendador r, por la presunta vulneración a la ley de arrendamientos, en razón al cobro irregular de un depósito equivalente a **SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($700.000)** como garantía de respaldo para la celebración del mencionado contrato y que no fueron devueltos al final de contrato. Folios (1 al 18)

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el oficio 2-2022-41964 del 18 de julio de 2022 informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (19).

Que este Despacho requirió al señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ.** mediante el oficio de radicado 2-2022-41963 del 18 de julio de 2022, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el derecho al debido proceso consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015, comunicación remitida a través de servicio de mensajería de la empresa 4/72 y entregado efectivamente en la dirección electrónica del destinatario Folio (20).

Que revisado el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" con el que cuenta esta entidad, una vez agotado el término legal fijado, se evidenció respuesta por parte del señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ** al requerimiento realizado por este Despacho, mediante el radicado 1-2022-32058 del 28 de sjulio de 2022. Folios (21 al 24).

Que mediante el oficio 2-2022-45351 del 04 de agosto de 2022 este Despacho corrió traslado a la señora **CANDY KATHERINE BLANCO GALEANO**, al correo electrónico: pdl-2804@gmail.com, para que se pronunciaran respecto de la respuesta allegada por parte del señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ** Folio (24).

Que de conformidad con la consulta realizada en el sistema de correspondencia "SIGA" de esta entidad, se encontró que mediante radicado 1-2022-33488 del 08 de agosto de 2022 Folios (25 al 42)

la parte quejosa allegó escrito con observaciones e inconformismo frente a la respuesta aportada por la investigada.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda "*SIDIVIC*", donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que el señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ** no cuenta con la matrícula de arrendador.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este Despacho profirió el **Auto No 2617 del 29 de septiembre de 2023**, *"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"*, en contra del **investigado,** por el presunto incumplimiento a lo señalado en el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo tercero del resuelve, que la arrendadora contaba con el término de quince (15) días hábiles para ejercer su derecho de defensa y contradicción, de acuerdo con el artículo 6° y 7° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (49 al 53 ).

Que el citado acto administrativo de apertura se notificó de forma electrónica al señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía. 16.626.420, al correo electrónico jgas90@gmail.com el 23 de enero de 2024, dicho correo cuenta con ID 79785 tal como se puede evidenciar a folios (55 al 56).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "*SIGA*" de la entidad, una vez agotado el término legal y hasta el momento NO se evidencia presentación de descargos al auto de apertura de Investigación 2617 del 29 de septiembre de 2023

Que posteriormente, la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante el **Auto No. 272 del 09 de mayo 2024** dispuso correr traslado a la investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en consonancia con lo establecido en el inciso 2 del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo, acto administrativo que fue comunicado mediante comunicación electrónica a la dirección electrónica jgas90@gmail.com el 17 de mayo de 2024 dicho correo cuenta con ID 101047 de la empresa de mensajería 472 Folios (59 al 62).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "*SIGA*" de la entidad, una vez agotado el término legal, se observa que la parte investigada presentó alegatos de conclusión respecto al **Auto No. 272 del 09 de mayo 2024** mediante el radicado 1-2024-23258 del 17 de junio de 2024.

Que aunado a lo anterior y conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa decretar de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo, a las ya existentes y obrantes dentro

del expediente, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta 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.

## 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, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

De acuerdo con 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, este Despacho es competente para conocer, investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar por la presunta vulneración de la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

Ante este hecho, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 dispone:

> *(...) "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 subsecretaria de control de vivienda,* (PARÁGRAFO)..." (Subrayado fuera de texto).

En este mismo sentido el numeral 1 del artículo 8 del Decreto Nacional 51 de 2004, dispuso que le compete a esta entidad el ejercicio de las funciones de inspección, control y vigilancia a personas Jurídicas y/o 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…"* (Subrayado fuera de texto).

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…"* (subrayado fuera de texto).

Igualmente, el literal a numerales 1 al 6, del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 dispuso que, la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, tiene competencia, para conocer, en los siguientes asuntos:

***"… a) Contrato de arrendamiento:***

*1.Conocer las controversias 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.*
*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;*

Igualmente, en los contratos de administración dispuso:

*"...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."* (subrayado fuera de texto)

Así mismo, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece que:

***"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 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."* (subrayado fuera de texto).

En lo que atañe a la prohibición de exigir la entrega de depósitos en dinero o garantías reales para respaldar los contratos de arrendamiento, la Ley 820 de 2003 señala:

> "***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."* (Subrayado propio).

Que el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023 "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, derogó expresamente el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad"*, en el cual se dispuso: "*...A partir del 1 de enero de 2020, todos los cobros, sanciones, multas, tasas, tarifas y estampillas, actualmente denominados y establecidos con base en el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Tributario (UVT). En adelante, las actualizaciones de estos valores también se harán con base en el valor de la UVT vigente.".*

Que el artículo 313 de la citada Ley 2294 de 2023 "*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, creó la unidad de valor básico (UVB) para el cálculo del valor de las sanciones y otros, disponiendo taxativamente:

> "***ARTÍCULO 313. UNIDAD DE VALOR BÁSICO -UVB-***. *Créase la Unidad de Valor Básico - UVB-. El valor de la Unidad de Valor Básico -UVB- se reajustará anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor-IPC- sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.*
>
> *El Ministerio de Hacienda y Crédito Público publicará mediante Resolución antes del primero (1) de enero de cada año, el valor de la Unidad de Valor Básico –UVB aplicable para el año siguiente.*
>
> *El valor de la UVB para el año 2023 será de diez mil pesos ($10.000.00).*
>
> *Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo;*

*y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, actualmente denominados y establecidos con base en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario - UVT-, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- del año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo.*

*PARÁGRAFO PRIMERO. Si como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto en el presente artículo el valor de los conceptos objeto de indexación no es un número entero, se deberá aproximar dicho valor a la cifra con dos (2) decimales más cercana; y si es inferior a una (1) Unidad de Valor Básico -UVB-, se deberá aproximar a la cifra con tres (3) decimales más cercana.*

*PARÁGRAFO SEGUNDO. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las cifras y valores aplicables a tributos, sanciones y, en general, a los asuntos previstos en las disposiciones tributarias, ni en relación con los asuntos de índole aduanera ni de fiscalización cambiaria, que se encuentren medidos o tasados en Unidades de Valor Tributario - UVT.*

*PARÁGRAFO TERCERO. Los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, que se encuentren en firme o ejecutoriados con anterioridad al 1 de enero de 2024, se mantendrán determinados en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario -UVT-, según el caso.*

*PARÁGRAFO CUARTO. Los valores que se encuentren definidos en salarios mínimos o en UVT en la presente ley, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- conforme lo dispuesto en el presente artículo, con excepción de lo previsto en el artículo 291 de esta ley en relación con el concepto de vivienda de interés social."* (subrayado fuera de texto).

Que, conforme a lo anterior, a partir del 1° de enero de 2024, los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el articulado 34 de la Ley 820 de 2003, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo citado anteriormente.

Que a su vez la Secretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Hábitat mediante Memorado Interno No 3-2023-9448 del 20 de diciembre de 2023, emitió concepto al respecto señalando lo siguiente:

*"Se considera que, conforme lo señalado en la ley, a partir del 1° de enero de 2024 los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, cuya tasación se determinó por el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, deberán tasarse*

*teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023.*

*(…)*

*En tal sentido, se considera que la tasación de multas en materia de arrendamiento de vivienda urbana no se observa excluido del artículo 313 de la Ley 2294 de 2023; por ello procede aplicar desde el1° de enero de 2024 la Unidad de Valor Básico (UVB) para aquellos casos en que no se cuente con decisiones sancionatorias en firme o ejecutoriadas al 31 de diciembre de 2023; por cuanto, se trata de una norma general de carácter vinculante y estos asuntos no hacen parte del régimen de exclusión establecido en el parágrafo segundo de la norma citada".*

Que de igual forma, a través de la Resolución No. 3268 del 18 de diciembre de 2023, *"Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2024"*, el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,** en uso de sus facultades legales y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, **fijó como nuevo valor para la Unidad de Valor Básico – UVB, la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($10.951), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024)** y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

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

## ANALISIS 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.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realizó el análisis en lo que respecta a la exigencia de un Depósito en dinero por valor de SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($700.000) para

garantizar las obligaciones del contrato, lo cual deriva en un presunto incumplimiento a lo previsto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 conducta reprochada con sanción conforme lo dispuesto en el numeral y 6° del artículo 34 Ibidem.

*"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.*

*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.(...)"*

Ahora bien, la parte quejosa a folio 1 y siguientes, informó al Despacho:

*"(...)*
*... Yo, Candy Blanco Galeano, identificado con cédula de ciudadanía número 1012347955 expedida en el municipio de Bogotá y domiciliado en la carrera 28 A N° 78- 8 de la ciudad de Bogotá, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, Ley 1755 del 30 de junio de 2015 y demás normas concordantes, por medio del presente me permito solicitar se atienda la petición que más adelante formulare, de conformidad a los siguientes*

*HECHOS: Tome en arriendo el apartamento en el mes de enero del 2022 en la carrera 28 b N° 79 -49 Apt 302 en el barrio santa Sofia casa que consta de 5 apartamentos y un local con vivienda, en donde vivi hasta el 2 de junio; para el que firme un contrato por 12 meses de arriendo con cláusula de incumplimiento por terminación anticipada y pago de un depósito por $7000.000 pesos; contrato que el Señor Aldana me indican finalización en el mes de mayo en el que tenía 3 meses para la entrega la cual realice*
*el 2 de junio 2022.*
*(...)*
*Firme un contrato en donde se establece que debo realizar un pago igual al canon de arrendamiento por concepto de depósito el cual efectué pago por valor de $700.000 el cual se me indica en las líneas y evidencio en la página de la entidad que no es legal su cobro.(...)" Folio (2)*

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir a la arrendadora en cuestión, mediante el oficio 2-2022-41963 del 18 de julio de 2022, la cual allegó escrito de respuesta bajo el radicado 1-2022-32058 del 28 de julio de 2022, en el que señala al respecto:

*(...)*

*Deposito de garantía, en lo que tiene que ver con el depósito que entrego la Sra. Candy Blanco a la firma del contrato de arrendamiento del aparta estudio 302, cabe aclarar que a la Sra. Candy Blanco se le expreso de forma verbal que el deposito se utiliza para el pago de servicios públicos que deje de pagar la inquilino a la entrega del inmueble y los daños que hubieren al inmueble al momento de la entrega, tanto así que en esa aceptación firmo la Sra. Candy Blanco y la codeudora la Sra. Wendy Blanco, ahora bien ya que se ha suscitado una controversia con la arrendataria y ustedes son los llamados a dirimirla, le solicito tambien a la dra. Candy blanco para que cancele la estufa dañada, el cilindro de gas desocupado y los arreglos que se tuvieron que hacer al aparta estudio toda vez que lo dejo en muy mal estado. (...)(Folio 22 y 23). (...) ". Folios (14 al 23).*

Una vez recibida la respuesta por parte del investigado este Despacho corrió traslado de esta a la parte quejosa para que manifestara si los documentos aportados corresponden a la situación real de los hechos, lo anterior mediante oficio 2-2022-45351 del 04 de agosto de 2022, por consiguiente la parte quejosa procedió a radicar respuesta mediante oficio 1-2022-33488 del 08 de agosto de 2022, en el que manifestó lo siguiente:

*(...) Señora Ines, dando respuesta a lo solicitado, confirmó como se evidencia en el contrato, y soportes de pago realizados que adjunte a la queja con radicado 1-2022-30523, y vuelvo adjuntar en este correo, la celebración de ese contrato solicito que yo realizara pago de setecientos mil pesos adicionales al canon de arriendo para la toma del apartamento para un total de un millón cuatrocientos mil pesos, si es necesario que adjunte o corrobore alguna información adicional estaré pendiente a sus comunicados y quedo atenta al proceso y conclusión de esta investigación.(...), aportando además la Constancia de inasistencia a la conciliación que se llevó a cabo el 02 de junio de 2022. (...)*

finalmente se analizó el escrito de alegatos de conclusión presentado por la parte investigada, mediante el radicado 1-2024-23258 del 17 de junio de 2024 frente al ***Auto No. 272 del 09 de mayo 2024*** en que señala adicional a lo anterior:

"

*(...)*

*En lo que tiene que ver con el depósito que entregó la Sra. Candy Blanco a la firma del contrato de arrendamiento del apartaestudio 302, cabe aclarar que a la Sra. Candy Blanco se le expresó de forma verbal que el depósito se utiliza para el pago de servicios públicos que deje de pagar la inquilina a la entrega del inmueble y los daños que hubieren al inmueble al momento de la entrega, tanto así que en esa aceptación firmó la Sra. Candy Blanco y la codeudora la Sra. Wendy Blanco.*

*(...)*

*Finalmente quiero manifestarle que no se ha hecho nada irregular, teniendo en cuenta que la ley permite los acuerdos entre las partes que estén consensuados, estaré atento a su comunicación en lo que requiera para atender estos alegatos de conclusión.*
*(...)"*

Ahora bien, en lo que respecta a lo argumentado por la parte quejosa, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de queja encontró lo siguiente:

- **Contrato de Arrendamiento de Inmueble Urbana**, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 28B #79-49 apartamento 301 de la ciudad de Bogotá D.C., donde figura la señora **CANDY KATHERINE BLANCO GALEANO** identificada con cédula de ciudadanía **1.012.347.955** en calidad de arrendataria, y el señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía. 16.626.420,en calidad de arrendador Folios (3 al 5).

En este acápite es preciso aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de Administración y/o Arrendamiento suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del contendió de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

*"(...) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.*

*Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.*

*(...)*

*Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección,*

*control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.*

*Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el parágrafo 2º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, puede ser controvertida, como todo acto administrativo, ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Además, la sanción solo podrá imponerse previa aplicación del procedimiento administrativo previsto en el Código Contencioso Administrativo, garantizando el derecho de contradicción y defensa. Y, por otro lado, si entre las partes surge una controversia contractual, originada en el contrato de administración, cuyo carácter privado no se discute, podrán acudir a la jurisdicción civil para dirimirla, de conformidad con las reglas de competencia determinadas en el Procedimiento Civil, o podrán utilizar algún mecanismo alternativo de solución de conflictos que voluntariamente hayan acordado. (...)"*

De conformidad a lo anterior, el Despacho llegó a la siguiente conclusión respecto al cargo formulado a la parte investigada y consideró:

Tomando en consideración los argumentos y las pruebas documentales presentados por la parte quejosa y la investigada se confirma que el arrendador investigado vulneró el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, consistente en exigir y recibir un depósito en dinero por valor SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE, ($700.000), como garantía de respaldo para el contrato de arrendamiento, pues como se observa en el plenario, la arrendadora investigada generó documentos en los que se demuestra que exigió a la arrendataria la suma de dinero antes mencionada, esto es, que se estipuló la exigencia a la arrendataria a través del contrato de arrendamiento (*Clausula séptima* ).

Si bien es cierto el dinero entregado es para garantizar el cumplimiento del mismo, también lo es, que dicha exigencia se encuentra prohibida conforme se consagra en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 y en especial la prohibición de exigir depósitos en dinero u otras cauciones para respaldar el contrato de arrendamiento, luego entonces, pudo abstenerse de recibir tales dineros o pudo optar por utilizar otras alternativas para asegurar tal contrato de arrendamiento y omitió hacerlo, de lo anterior es clara la transgresión a lo señalado en el citado artículo.

La anterior conducta es posible obsérvala en la siguiente condición contractual:

*"(...)*

*"(...)*

***DECIMA SEPTIMA: GARANTÍA:*** ***Para garantizar a la ARRENDADORA el cumplimiento de sus obligaciones LA ARRENDATARIA se obliga a A) Entregar con el primer canon de***

***arrendamiento la suma de SETESCIENTOS MIL PESOS ($700.000.oo) como depósito*** *que una vez culminado el contrato se devolverá a la arrendataria una vez quede a paz y salvo por concepto de entrega del inmueble en las mismas condiciones en que los recibe y los servicios públicos al día. (…)"* Folio (4 reverso). *(negrilla y subraya fuera de texto)*

Es importante indicar que la infracción que se halló en la queja presentada es de interés general, por cuanto se infringió y se atacó directamente la normatividad nacional que regula la actividad de arrendamientos, por ende, no tendría excusa ni incidencia alguna en la continuidad de la investigación y la posible imposición de una sanción administrativa, cualquier argumento con el que pretenda desvirtuar tal vulneración normativa.

Así las cosas, este Despacho considera que **el arrendador investigado**, vulneró con esa conducta desplegada en el desarrollo contractual, lo dispuesto en **los artículos 16 y 34 de la Ley 820 de 2003**:

*"(…)*
***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. (…)"* Se resalta con subrayo y negrilla)

La anterior vulneración son materia de imposición de una sanción según lo dispuesto en el **numeral 6° artículo 34 de la Ley** ibídem:

*"(…)*

*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. (…)"*

Respecto a 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".*

## MONTO DE LA SANCIÓN

Respecto de los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo[1], 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:

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

El despacho encuentra que la parte investigada no obró con diligencia al no acatar la prohibición de exigir la entrega de un depósito en dinero por valor de **SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE.($700.000)** estando tal práctica prohibida en el artículo 16 de la mencionada ley.

Es importante resaltar, que recibir un depósito en dinero u otro título valor o caución real por parte de la arrendadora a la arrendataria, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal obligación y prohibición, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas o acuerdos entre las partes.

Por lo expuesto y lo establecido en el Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, en el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le

---

1 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 admnistrativas 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.*

asiste Conforme lo dispuesto en el Artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, que se tasará en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numeral 6° de la Ley 1437 de 2011.

Es importante señalar que, mediante la Resolución 3268 del 18 de diciembre de 2023, *"Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2024"*, el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,** en uso de sus facultades legales y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, **fijó como nuevo valor para la Unidad de Valor Básico – UVB, la suma de DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($10.951), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticuatro (2024)** la cual aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

En atención a lo precitado y teniendo en cuenta el valor para la Unidad de Valor Básico correspondiente al año 2024, se considera pertinente imponer al señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía. 16.626.420 conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa **SESENTA Y CUATRO PUNTO OCHOCIENTAS TREINTA Y CUATRO (64,834)** Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE., ($710.000.oo),** por la vulneración al artículo 16 y el numeral 6° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER** al señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía. 16.626.420**,** una multa de **SESENTA Y CUATRO PUNTO OCHOCIENTAS TREINTA Y CUATRO (64,834)** Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a **SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE., ($710.000.oo)** por la vulneración al artículo 16 y el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoría de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar "Formato de Conceptos Varios"* al correo electrónico *cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co*, documento con el que 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, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico *ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co*, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el contenido de esta resolución al señor **JOSE GUILLERMO ALDANA SÁNCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía. 16.626.420 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 a la señora **CANDY KATHERINE BLANCO GALEANO** identificada con cédula de ciudadanía **1.012.347.955**, en calidad de quejosa.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 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 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 inciso 8° del artículo 27 del Decreto 289 de 2021.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 SÉPTIMO:** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAZMÍN ROCIÓ OROZCO RODRÍGUEZ**
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Elaboró: Lina Andrea García Muñoz – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda*
*Revisó:* Ingrid Viviana Laguado Endemann – Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda