



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025

"Por el cual se apertura una investigación administrativa"

Expediente 1-2023-10266

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

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el Acuerdo 735 de 2019, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la señora **PATRICIA EUGENIA ARANGO PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.162.992, quien funge como propietaria y arrendadora de los inmuebles ubicados en la Calle 112 # 18 – 15 Apartamento 203, Parqueadero Número 2 y Depósito de uso exclusivo Número 16 del Edificio Seppia P.H., de esta ciudad, mediante los radicados Nos. 1-2023-10147 del 10 de marzo de 2023 y 1-2023-10266 del 10 de marzo de 2023, presentó queja en contra del señor **JORGE AUGUSTO NÚÑEZ CORTES**, representante legal de las empresas **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, y **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, en razón a que solicitó tanto a ella como a la arrendataria **MARIA ALEJANDRA ROPERO PAEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.019.092.546, varias sumas de dinero por concepto de arrendamiento del inmueble antes descrito y depósito como garantía de respaldo del contrato de arrendamiento y dichas sumas de dinero no fueron reintegradas ni a los arrendadores ni a la arrendataria.

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante los oficios Nos. 2-2023-16998 del 13 de marzo de 2023 y 2-2023-17961 del 15 de marzo de 2023, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que este Despacho requirió a la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, mediante el oficio No. 2-2023-17960 del 15 de marzo de 2023, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte quejosa y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el Debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991, y el artículo 4° del Decreto 572 de 2015.

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, no se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la empresa inmobiliaria, ni presentó documentos o pruebas que considerara pertinentes para su defensa.

B

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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 la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, NO cuenta con Matrícula de Arrendador conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

Que así mismo, 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 la empresa **WALLS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, NO cuenta con Matrícula de Arrendador conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

Que adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Subdirección a pronunciarse previo los siguientes:

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, Captación de Recursos y Enajenación de Inmuebles para vivienda y Arrendamiento de Inmuebles, destinados a vivienda, dentro del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por las Leyes No. 66 de 1968, No. 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979, Decreto Nacional No. 405 de 1994, Decreto Nacional No. 51 de 2004, Decretos Distritales No. 121 de 2008, No. 572 de 2015, Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes.

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los Contratos de Administración y Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital, la **Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literales (a) y (b)**, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, estipulan:

"(...)

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.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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;(...)"
- "...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."

Así mismo, la **Ley 820 de 2003**, en el **Artículo 34**, CAPITULO X establece: "Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

- "1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.
2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.
 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.
 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente
 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.
 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas 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." (Se resalta con subrayado).

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

En tanto que a lo referente a la obligación de obtener la Matricula de Arrendador, la Ley 820 de 2003 preceptúa:

"ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes."

Además, en su artículo 31 fija las condiciones que deben seguir aquellas personas que desarrollan actividades de Arrendamiento además del término en que se deben cumplir:

"ARTÍCULO 31. CONDICIÓN PARA ANUNCIARSE COMO ARRENDADOR. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda."

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

"(...) Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(...)

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas. (Subraya fuera de texto)

Y, además:

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 subrayado).

Así mismo el artículo 3° del Decreto 572 de 2015 señala los requisitos de la queja:

"Requisitos para la presentación de la queja. - Las quejas podrán presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces. Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirige.
2. Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante y/o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma y dirección donde recibirá correspondencia o dirección electrónica.
3. El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen;
4. El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición
5. La relación de documentos que acompañan la queja.
6. Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere." (Negrilla fuera de texto).

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

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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. (Subrayas 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 el 1° 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".

De igual forma, a través de la Resolución No. 3914 del 17 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se establece el valor de la Unidad de Valor Básico, UVB, para la vigencia 2025", el **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**, en uso de sus facultades legales y 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 **ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11.552)**, el cual comenzó a regir a partir del **primero (1°) de enero de dos mil veinticinco (2025)** y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

B

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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).

Finalmente, valga la pena resaltar que el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, establece que 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.

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de Autoridad Administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja allegada por la señora **PATRICIA EUGENIA ARANGO PÉREZ**, con el objetivo de determinar si hace parte de sus competencias; para el caso presente, se tomará en cuenta lo que se manifestó en razón a que las inmobiliarias aludidas, por intermedio del señor **JORGE AUGUSTO NUÑEZ CORTES** solicitaron varias sumas de dinero por concepto de arrendamiento del inmueble citado al principio de este acto administrativo, por concepto de depósito como garantía de respaldo del contrato de arrendamiento y dichas sumas de dinero no fueron reintegradas ni a los arrendadores ni a la arrendataria, esto señalándolo así:

"(...)

Quiero poner en conocimiento de esta dependencia la conducta deshonestas del Sr Jorge Núñez Cortes con CC 80083727, a quien se localiza en la Carrera 17 A No116-74, con Celular 320 8395732 representante legal de las inmobiliarias mencionadas en el asunto, toda vez que en el mes de octubre de 2022 le entregamos sin firmar contrato alguno y por el conocimiento previo que teníamos de él, un apto de nuestra propiedad para que lo vendiera o arrendara.

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

En el mes de enero me solicito \$300.000 para reparar algunos daños menores que presentaba el apto. El 16 de enero suscribimos el contrato de arrendamiento que se adjunta y el señor Nuñez Cortes, le cobro a los arrendatarios: La mitad del arrendamiento del mes de enero (\$1.450.000) el mes de febrero (\$2.900.000) y les pidió el valor de un canon (\$2.900.000) como depósito, que el custodiaria para asegurar el pago de los daños que hubiere al momento de la terminación del contrato, fijada para enero de 2024. Se adjunta constancia de consignación de la arrendataria solidaria por la suma de \$7.250.000 en la cuenta de ahorros Bancolombia No. 054000010, cuenta cuyo titular es Wallss inmobiliaria S.A.S. con Nit. 901.519.460-2

De las sumas antes mencionadas, al Sr Nuñez Cortes le correspondían por conseguir el arrendatario el valor del canon de un mes de arrendamiento, descontando eso si el valor de la administración, por lo tanto, debía consignarme \$2.005.000, correspondientes al pago del mes de enero y la administración de febrero.

A la fecha el señor Nuñez, y luego de múltiples llamadas reclamándole los \$2.305.000 y otras mil excusas de su parte, el pasado 4 de marzo solo me consignó \$505.000. Vale la pena aclarar que las reparaciones por las cuales le pague \$300.000 nunca se hicieron y es por ello que le estoy cobrando la devolución de los \$300.000.

En vista de lo anterior, los arrendatarios y los arrendadores de mutuo acuerdo, le estamos solicitando la devolución de los \$2.900.000 que le fueron entregados como depósito y que también están en su poder, tal y como quedo consignado en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Tercera.

Adjunto algunos pantallazos de la conversación por WhatsApp entre el señor Jorge Nuñez y la Coarrendataria Señora Lina Alexandra Páez Arévalo, a quien se localiza en el celular 3175281510, la cual está dispuesta a corroborar lo dicho en esta queja. (...)"

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Subdirección procedió a requerir a la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, mediante el oficio No. 2-2023-17960 del 15 de marzo de 2023, para que se pronunciara al respecto, y una vez revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, no se encontró respuesta a tal requerimiento.

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 Arrendamiento o Administración suscrito entre las partes, esto es, discusiones sobre reparaciones, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles, cobro de cláusulas penales 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

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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 contenido 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 párrafo 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. (...)"

Es importante hacer visible, que este Despacho una vez realizó el estudio a la queja, requirió a la parte quejosa mediante el oficio No. 2-2023-16998 del 13 de marzo de 2023, para que allegara el Contrato de Administración y demás documentos con los que se pudiese comprobar los hechos expuestos, pero según lo manifestado en el radicado 1-2023-10266 del 10 de marzo de 2023: *"...el mes de octubre de 2022 le entregamos sin firmar contrato alguno y por el conocimiento previo que teníamos de él, un apto de nuestra propiedad para que lo vendiera o arrendara..."*, es decir, indicó la razón por la cual no se



AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

aporta dicho documento; además, soportó con documentos que suscribió directamente un contrato de arrendamiento con la señora **MARIA ALEJANDRA ROPERO PAEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.019.092.546, sin evidenciarse una intervención directa de las empresas inmobiliarias aludidas en la queja presentada.

Si bien los hechos esgrimidos por la parte quejosa giraron en torno a que las empresas inmobiliarias pudieron incurrir en conductas que transgredieron la gestión de Administración del inmueble y la Ley, no se puede pasar por alto que el Despacho una vez revisada la documentación aportada en la queja, evidenció que **no se allegó copia del Contrato de mandato o administración suscrito entre las partes y diligenciado en su totalidad; además, se evidencia que el arrendamiento de los inmuebles señalados al principio de esta actuación administrativa, se realizó directamente entre los propietarios y la arrendataria.**

En tal sentido, ante la ausencia de la copia del Contrato de Administración, y de los soportes de las afirmaciones según las cuales el intermediario presuntamente exigió depósitos en dinero como garantía del cumplimiento del contrato de arrendamiento,, el Despacho no tendría facultad para iniciar actuación administrativa en relación a la queja presentada, teniendo de presente que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 establece las **sanciones** en materia de incumplimientos a la norma de arrendamiento; lo anterior es claro en señalar, que se sancionará la vulneración a la Ley y los posibles incumplimientos al mencionado contrato **suscrito entre la Propietaria y la Inmobiliaria**; por ende, el Despacho encuentra impedimento para continuar con actuaciones administrativas al respecto.

Se transcribe la disposición legal invocada concordante con el **artículo 34 de la Ley 820 de 2003**:

"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.*

B

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

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. (...)"

De acuerdo con lo anterior, es pertinente analizar el **concepto de suscrito**: "A instancias de la firma de una declaración o de un contrato, **cuando alguien firma al pie o al final del escrito o documento en cuestión se designa como suscribir**, o sea, que la firma al pie de cada una de las partes intervinientes en el contrato garantiza el acuerdo entre ambas y también reviste al asunto de legalidad"; Así mismo, sin el Contrato de Administración suscrito, este Despacho carece de facultad para continuar con el trámite procesal.

En Sentencia C-820/05 9 de agosto de (2005) expediente D-5591 Magistrada Ponente CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ, la Corte Constitucional estableció que no puede haber sanción sin pena y declaró EXEQUIBLES las expresiones "*vigentes al momento de la sentencia condenatoria*" contenida en el artículo 188 (modificado por el artículo 1 de la Ley 747 de 2002) Teniendo dentro de los argumentos:

"(...)

Para esta Corte asiste razón a los intervinientes y al concepto del Procurador General de la Nación, por cuanto la cuantía de la pena de multa prevista en salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la sentencia condenatoria está fijada con antelación por el legislador, es decir, es de conocimiento previo o anterior por lo que la persona conoce ciertamente cuál es el monto mínimo y máximo de la multa como también el momento que atiende su imposición." ... tipicidad, al igual que se debe valorar la antijuridicidad y culpabilidad. En este sentido, como lo recuerda la jurisprudencia constitucional, sólo el legislador puede establecer los hechos punibles y las consecuentes sanciones, precisando que la conducta punible, el proceso y la pena deben estar determinadas por la ley de manera cierta, previa y escrita." (Subrayas fuera de texto).

Así las cosas, este Despacho indica que se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con el **numeral 2° artículo 34 de la Ley 820 de 2003**: "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.", por cuanto al no allegar el Contrato de Administración suscrito entre las partes y totalmente diligenciado, no se tiene la certeza de las condiciones pactadas, ni quiénes son los contratantes reales en el mismo, ni el clausulado del mismo para cotejar; así mismo se indica, que no se cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 3° del Decreto 572 de 2015, que está en armonía con el artículo 29 de la C. Pol. (Debido Proceso) y lo concordante con los conceptos aquí trascritos y la jurisprudencia invocada; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

De acuerdo con lo expuesto, este Despacho al no contar con los requisitos formales de la queja y al carecer de suficiente material probatorio, no tiene la potestad para realizar la apertura formal de una investigación en contra de las empresas **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, y **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, ambas sin Matrícula de Arrendador, por lo tanto, esta Subdirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa con ocasión a la queja presentada.

En este punto es importante precisar, que en el eventual caso que la parte Quejosa considere que aún persisten incongruencias o anomalías en la situación presentada con la empresa inmobiliaria, propenda por hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos para dirimir las controversias que se presenten, o acuda ante la Autoridad Judicial que estime pertinente para resolver la situación que le llegare a afectar, pues estas cuentan con las competencias necesarias para adoptar las decisiones pertinentes en el caso de evidenciarse una ilicitud o ilegalidad en el proceder de la empresa inmobiliaria.

Por otra parte, se indica nuevamente 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 las empresas **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, y **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, NO cuentan con Matrícula de Arrendador en la entidad competente.

Corolario de lo anterior, se avizora que el Registro Único empresarial y Social – *RUES* de la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, se certifica el objeto social de:

"(...) LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL LA COMPRA, VENTA, ADMINISTRACIÓN, ALQUILER, EXPLOTACIÓN, REMODELACIÓN, AVALUOS O ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES POR CUENTA PROPIA, ASÍ COMO LA INTERMEDIACIÓN Y CORRETAJE DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O CONTRATO CON TERCEROS (...)"

De igual manera, se avizora que el Registro Único empresarial y Social – *RUES* de la empresa **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, se certifica el objeto social de:

"(...) La sociedad puede realizar, en Colombia y en el exterior cualquier actividad lícita, comercial o civil de venta, administración, alquiler, explotación, remodelación, avalúos o arrendamiento de bienes inmuebles por cuenta propia, así como la intermediación y corretaje de las mismas características a cambio de una retribución o contrato a terceros. (...)"

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

En razón de lo expuesto, se concluye que las sociedades han incurrido presuntamente, en conductas que podrían transgredir lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones, pues no se encontró que hayan cumplido con el deber de obtener la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente; esto es, han incurrido posiblemente en la violación a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Subdirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de las empresas **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, y **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, ambas sin Matrícula de Arrendador, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 1° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y lo previsto en el numeral 3° del artículo 8° del Decreto Nacional 51 de 2004, con fundamento en la documental allegada por la parte quejosa y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra de la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, sin Matrícula de Arrendador, en lo concerniente a la queja presentada por la señora **PATRICIA EUGENIA ARANGO PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.162.992, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra de la empresa **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, sin Matrícula de Arrendador, en lo concerniente a la queja presentada por la señora **PATRICIA EUGENIA ARANGO PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.162.992, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de las empresas: **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, sin Matrícula de Arrendador y **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, sin Matrícula de Arrendador, como presuntas responsables de las conductas encaminadas a la infracción de la obligación de obtener Matrícula de Arrendador y estar ejerciendo actividades sin dicho requisito de conformidad con la parte motiva del presente Acto Administrativo.

AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2023-10266.

ARTÍCULO CUARTO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, sin Matrícula de Arrendador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

CARGO UNICO: Por presuntamente vulnerar lo previsto en el Artículo 28 de la Ley 820 de 2003, respecto a la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, infringiendo presuntamente el Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a incumplir la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO QUINTO: Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la empresa **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, sin Matrícula de Arrendador, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

CARGO UNICO: Por presuntamente vulnerar lo previsto en el Artículo 28 de la Ley 820 de 2003, respecto a la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador, infringiendo presuntamente el Numeral 1° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a incumplir la obligación de obtener la Matrícula de Arrendador ante la Autoridad Competente y estar ejerciendo actividades de arrendamiento sin el cumplimiento de los requisitos de ley en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEXTO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO SEPTIMO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la empresa **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: CORRER TRASLADO del presente Auto a la empresa **URBAN INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS, EN LIQUIDACIÓN**, identificada con Nit. 900.566.899 - 8, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que



AUTO No. 639 DEL 21 DE ABRIL DE 2025
"Por el cual se apertura una investigación administrativa"
Expediente 1-2023-10266

pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO NOVENO: CORRER TRASLADO del presente Auto a la empresa **WALLSS INMOBILIARIA SAS**, identificada con Nit. 901.519.460-2, sin Matrícula de Arrendador, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DECIMO: COMUNÍQUESE el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **PATRICIA EUGENIA ARANGO PÉREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.162.992, en calidad de quejosa.

ARTÍCULO UNDECIMO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Beatriz Eugenia Vidal Díaz—Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 
Revisó: Ingrid Viviana Laguado—Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 