

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

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

En ejercicio de las 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 **ESTHER ELENA CARO TRIBIN** identificada con cédula de ciudadanía 51.639.547, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la CALLE 137B # 103F-32 INT 2 APTO 307 AGRUPACION RESIDENCIAL TORRES DE SUBA PRIMERA ETAPA, mediante radicado 1-2023-37569 del 08 de septiembre de 2023, presentó queja en contra de **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. -EN LIQUIDACION** identificada con el Nit 901.255.192-9 y matrícula de arrendador 20190047, por el presunto incumplimiento a la ley 820 de 2003, en razón a que a la fecha de presentación de la queja la inmobiliaria mencionada siempre cancelo de manera tardía los cánones de arrendamiento al punto de dejar de cancelar los cánones de los meses de junio, julio y agosto de 2023. Folios (1 al 03).

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio 2-2023-66364 del 13 de septiembre de 2023, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folios (4 al 5).

Que mediante radicado 1-2023-40634 del 02 de octubre de 2023, la quejosa radicó el contrato de administración firmado por ambas partes. Folio (7 al 12).

Que este Despacho requirió a la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. -EN LIQUIDACION** mediante el oficio de 2-2023-71424 del 05 de octubre 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 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 a la dirección del destinatario, e.acosta@inmobiliarianexthome.com, tal y como se puede observar a folio (13) del expediente.

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" con el que cuenta esta entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, NO se evidencian respuestas por parte de la empresa investigada a los requerimientos realizados por este Despacho.

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

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. -EN LIQUIDACION** identificada con el Nit **901.255.192-9** cuenta con matrícula de arrendador No. **20190047** y se encuentra **ACTIVA**.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el Auto No. **1285 del 20 de noviembre de 2024**. *"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos Expediente 1-2023-37569"*, en contra de la **investigada**, por el presunto incumplimiento al contrato de administración. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo cuarto del resuelve, que la sociedad contaba con el término de quince (15) días hábiles para ejercer su derecho de defensa y contradicción, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011. Folios (259 al 64).

Que el citado acto administrativo fue notificado mediante direcciones electrónicas del destinatario buzonnexthome@gmail.com, eacosta@inmobiliarianexthome.com, lreyes@inmobiliarianexthome.com, c.franco@inmobiliarianexthome.com, del día 19 de diciembre de 2024, sin embargo, al no ser posible su entrega por este medio, se procedió a realizar la notificación mediante citación para notificación personal publicada en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat, desde el 08 de abril hasta el 14 de abril de 2025. Finalmente, se efectuó la publicación de AVISO desde el 28 de abril hasta el 05 mayo de 2025, considerándose surtida la notificación el día 06 de mayo de 2025, fecha en la cual se dio a conocer el contenido del **Auto No 1285 del 20 de noviembre de 2024**. Folios (65 al 95).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" de esta Secretaría, NO se evidencia que la investigada presentara escrito de descargos frente al Auto de Apertura de investigación No. **1285 del 20 de noviembre de 2024**.

Que posteriormente, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No 1283 del 25 de junio de 2025**, dispuso correr traslado a la sociedad 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 lo Contencioso Administrativo, acto administrativo que fue comunicado mediante correo electrónico autorizado por el RUES, c.franco@inmobiliarianexthome.com, e.acosta@inmobiliarianexthome.com, busonnexthome@gmail.com, lreyes@inmobiliarianexthome.com, el día 17 de julio de 2025, los cuales no fueron posibles la entrega al destinatario, no obstante, se procedió a realizar publicación de comunicación en cartelera y pagina web de la entidad el día 25 de julio de 2025 desde las siete (7:00) a.m., hasta las 4:30 p.m. hasta el 31 de julio de 2025.

Que una vez revisado el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el termino legal fijado, NO se evidencio respuesta de la parte investigada ni presentó alegatos de conclusión.



RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

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 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 subsecretaría 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

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2023-37569

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).

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los "Contratos de Administración de inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital", la Ley 820 de 2003": en su artículo 33 literal b), el decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior y demás normas concordantes estipulan:

"...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.

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



Certificac No.
1-VT - 1018



Página 4 de 17

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

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).

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."

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

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 2024 será de diez mil novecientos cincuenta y un pesos (\$10.951.00).

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;

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
 Expediente 1-2023-37569

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 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 2024; 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".

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

Que de igual forma, a través de la Resolución No. 3914 del 17 de diciembre de 2024, *"Por medio del cual se reajusta 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 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 ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11.552,00), 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.**

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

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

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la sociedad investigada en el ejercicio de su actividad de administrador transgredió las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con el quejoso en razón a que cancelo de manera tardía los cánones de arrendamiento al punto de dejar de cancelar los cánones de los meses de junio, julio y agosto de 2023, conducta reprochada con sanción conforme lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 así:

"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:

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

"(...)

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. (...)"

Ahora bien, una vez revisada la queja, en lo concerniente al presunto incumplimiento a las cláusulas pactadas en el contrato de administración, el quejoso señaló lo siguiente:

(...)"

La INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S, se responsabilizó a. consignar a mi cuenta bancaria el canon de arrendamiento 10 días después de recibir el dinero de los arrendatarios. Eso quiere decir que la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S debe consignar el dinero el 20 de cada mes, y desde el principio ellos han cancelado tarde ese dinero, incumpliendo así el contrato. En Enero de éste año 2023, empezaron a cancelar menos del dinero que mensualmente debían consignar. En marzo se normalizó el valor nuevamente.

Llevaron todo este año 2023 en mora constante para el pago del canon de arrendamiento de mi apartamento, sabiendo que los inquilinos sí pagaban puntualmente el arriendo.

Ya estamos en el mes de Septiembre de 2023 y aún no me han cancelado los meses de JUNIO por \$1.052.000 (un millón cincuenta y dos mil pesos), JULIO por \$1.052.000 (un millón cincuenta y dos mil pesos) y AGOSTO por \$1.052.000 (Un millón cincuenta y dos mil pesos) del presente año. Ya a esta fecha el contrato se venció el 5 de septiembre y ellos nada que dan señales de vida.

No me contestan el whatsapp desde el 27 de julio de 2023, su número es 319- 4968961, la señora de atención al cliente se llama MARIA PAULA y no me ha querido responder ninguno de mis mensajes, por eso no tengo contacto alguno con la INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. no tengo a dónde acudir para que ellos (La INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S) me atiendan me den una explicación y me entreguen mi apartamento. (...)"

Ahora bien, en lo que respecta a lo argumentado por la parte quejosa, el despacho una vez revisada y analizada la documentación allegada encontró los siguientes elementos materiales de prueba como son:

-Contrato de administración de inmueble en arrendamiento, el cual se observa firmado por la señora ESTHER ELENA CARO TRIBIN en calidad de propietaria y la INMOBILIARIA NEXT HOME SAS EN- LIQUIDACION en calidad de administrador respecto del inmueble

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2023-37569

ubicado en CALLE 137B # 103F-32 INT 2 APTO 307 AGRUPACION RESIDENCIAL TORRES DE SUBA PRIMERA ETAPA, de esta ciudad, con un canon de UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS (1.052.000) MC/TE Folio (7 al 12).

- **Pruebas documentales** en las que se puede vislumbrar comunicaciones, mensajes de WhatsApp en los cuales la quejosa se dirige a la inmobiliaria citada, para que se le cancele los cánones de arrendamiento pendientes pero no existen comprobantes de pago por parte de la inmobiliaria.

Así las cosas, no existe duda de que el documento suscrito por la señora **ESTHER ELENA CARO TRIBIN** y la sociedad investigada, es un contrato de administración de inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del mandato; luego esta entidad es competente para conocer del caso.

Es pertinente aclarar que esta Subdirección, no se pronunciará de fondo respecto a las siguientes pretensiones: I. recuperaciones de dinero, II. terminaciones de contratos de administración, III. restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de autoridades jurisdiccionales a las que podrá acudir la parte afectada; esto es aplicable también, a los asuntos o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Subdirección.

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, obligaciones derivadas de un contrato civil, demandables ante la jurisdicción ordinaria, por lo que hemos de poner de presente, apartes 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,

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



Certificado No.
LVI - 1018



Página 10 de 17

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

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. (...)"

Por otra parte, y ante la falta de respuesta por parte de la sociedad investigada, durante todas y cada una de las actuaciones administrativas proferidas por esta Subdirección y agotado el procedimiento administrativo sancionatorio se presumirán como ciertos los hechos expuestos por los quejosos, conforme lo preceptuado en el inciso primero del artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 "Código General de Proceso" que prevé:

"ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*

Se concluye que la sociedad **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** ha incumplido las obligaciones contractuales derivadas del contrato de administración celebrado con la señora **Caro Tribin**, propietaria de un inmueble destinado a vivienda urbana. Esta conclusión se sustenta en la falta de respuesta oportuna al requerimiento formulado por esta Subdirección mediante radicado No. 2-2023-71424 del 5 de octubre de 2023, el cual fue debidamente notificado. La omisión de pronunciamiento por parte de la sociedad administradora, pese a la legalidad y formalidad del requerimiento, denota una conducta negligente que compromete sus deberes contractuales y vulnera los derechos de la propietaria.

El presunto incumplimiento se origina en el hecho de que la inmobiliaria, a la fecha de presentación de la queja, venía realizando los pagos de los cánones de arrendamiento de forma tardía, hasta el punto de dejar de cancelar los correspondientes a los meses de **junio, julio y agosto de 2023**. Esta conducta

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2023-37569

representa una posible transgresión del literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, que regula las obligaciones de los administradores de inmuebles arrendados. La presente determinación se apoya en las manifestaciones de la parte quejosa y en la documentación aportada, la cual obra en el expediente y respalda los hechos descritos.

Dicha conducta trasgrede lo dispuesto en el literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, entre otras disposiciones legales y contractuales aplicables, así como la siguiente cláusula del contrato:

(...)"

SEGUNDA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR: EL CONSIGNANTE faculta a EL ADMINISTRADOR para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que a continuación se enumeran así...c) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos bajo las garantías que a juicio de ADMINISTRADOR sean oportunas. d) Recibir los arriendos y demás pagos a cargo de los arrendatarios.

(...)

CLAUSULA SEPTIMA – SALDO LIQUIDO: EL ADMINISTRADOR entregara al CONSIGNANTE el saldo liquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los diez (10) días siguientes al recaudo del mes en curso según las fechas con el ARRENDATARIO vigente.

(...)

CUARTA: FIJACION DE CANON Y FORMA DE PAGO: e precio acordado con el CONSIGNANTE por el cual se arrendará el inmueble será de UN MILLON DE PESOS (1.000.000) y serán consignados en la cuenta de ahorros No. 24101359517 del Banco Caja Social...

(...)

CLAUSULA OCTAVA- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: EL CONSIGNANTE faculta al ADMINISTRADOR para: b) cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos recibidos y entregados al CONSIGNANTE mensualmente o seguir las instrucciones que este le dé sobre el particular previa deducción de la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR y de los gastos que este haya efectuado por cuenta de CONSIGNANTE...

(...)

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

DECIMA: GARANTIA DE PAGO: EL ADMINISTRADOR garantiza tanto el pago de arrendamientos, administraciones, como servicios públicos y daños al inmueble tomando los servicios de fiduciaria GRUPO AVAR S.A.S identificada con Nit No. 901.271.543-8 de acuerdo a sus políticas y coberturas.

(...)

CLAUSULA DECIMA SEXTA- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: EL ADMINISTRADOR se hará responsable y cancelará los arrendamientos adeudados por los inquilinos, hasta el día en que estos mismos hayan pagado el canon de arrendo del inmueble objeto del presente contrato. Folios (7 al 12)

(...)"

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

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

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

MONTO DE LA SANCIÓN

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
 Expediente 1-2023-37569

Respecto de los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, este despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

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

El despacho advierte que la parte investigada no logró desvirtuar los hechos que motivaron la queja, toda vez que, a la fecha de su presentación, la inmobiliaria en mención venía realizando el pago de los cánones de arrendamiento de manera tardía, hasta el punto de incurrir en la omisión del pago correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2023. En consecuencia, se considera que la parte investigada se habría beneficiado indebidamente de recursos que pertenecen tanto a la parte quejosa como a la copropiedad.

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

Una vez estudiado el caso, la subdirección ha encontrado que la empresa inmobiliaria investigada ha sido objeto de otras investigaciones en esta entidad, en la cuales se le ha impuesto varias sanciones administrativas por hechos similares al estudiado en el presente, por lo que se evidencia una conducta reincidente.

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

En la presente actuación, el despacho encuentra que la inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas del contrato de administración, consistentes el pago de los cánones de arrendamiento de manera tardía, hasta el punto de incurrir en la omisión del pago correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2023, e incurrió en una

¹ *Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*
 1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
 2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
 3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
 4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
 5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
 6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
 7. *Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
 8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

desatención a sus deberes en el rol de mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir con las obligaciones pactadas en el contrato de administración suscrito con los propietarios es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa, que no permite interpretación errónea; norma que debe ser conocida por las personas naturales y/o jurídicas que ejercen actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.

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

Obedece al desentendimiento y desinterés de la parte investigada a dar respuesta a los requerimientos realizados por este despacho con relación a la queja presentada, limitándose únicamente a guardar silencio pese a que fue notificada y comunicada en debida forma de estos, al igual de las demás actuaciones administrativas durante toda la investigación.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir el contrato de administración frente a la parte propietaria, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tales obligaciones, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de normas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamientos o acuerdos privados; norma que es perfectamente conocida para las personas naturales y las dedicadas a las actividades de arrendamiento de manera profesional, aún más teniendo en cuenta que ostentaban una matrícula de arrendador otorgada por esta entidad

Por lo expuesto y lo establecido en los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, y el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, 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 Numerales 2°, 3° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

Es importante señalar que, mediante la Resolución 3914 del 17 de diciembre de 2024, *"Por medio del cual se reajusta 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 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 ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11.552,00).**, el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticinco (2025) la cual aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

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 a **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. -EN LIQUIDACION** identificada con NIT 901.255.192-9 y matrícula de arrendador No.20190047 conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una multa de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CIENTO OCHO (476.108) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE., (\$5.500.000.00)**, por la vulneración al numeral 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **INMOBILIARIA NEXT HOMES A.S. -EN LIQUIDACION** identificada con NIT 901.255.192-9 y Matrícula de arrendador No. 20190047 una multa de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CIENTO OCHO (476.108) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE., (\$5.500.000.00)** por la vulneración al numeral 2° y 4° 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 ejecutoria 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 remitario.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a **INMOBILIARIA NEXT HOME S.A.S. -EN LIQUIDACION** identificada con NIT 901.255.192-9 y Matrícula de arrendador No. 20190047 a los correos electrónicos c.franco@inmobiliarianexthome.com, e.acosta@inmobiliarianexthome.com, busonnexthome@gmail.com, l.reyes@inmobiliarianexthome.com, de acuerdo con la autorización bajo radicado 1-2022-25475 del 08 de junio de 2022 y de acuerdo con la autorización del registro mercantil consultada el 19 de agosto de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

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



Página 16 de 17

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 645 DEL 25 DE AGOSTO DE 2025
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2023-37569

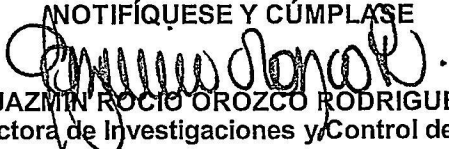
ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución a la señora **ESTHER ELENA CARO TRIBIN** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.639.547, en calidad de quejoso de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo al correo electrónico ecarot@gmail.com, tomado del SIGA 1-2023-37569 del 08 de septiembre de 2023.

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 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 CÚPLASE


JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Jeniffer Alexandra Nieto Rojas – Abogada Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Ingrid Viviana Laguado Endemann – Contratista- Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda *JVS*

