



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

**LA DIRECTORA 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, el Decreto Distrital 653 de 2025, el Acuerdo 735 de 2019, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que el señor **RITO ALEJO VELASQUEZ PAEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.302.752, quien en calidad de propietario de los inmuebles ubicados en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamentos 201,301,302,304 401,402 de esta ciudad, mediante los radicados No. 1-2025-17654 del 02 de abril de 2025 y 1-2025-22366 del 15 de abril de 2025, presentó queja en contra de la empresa **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. **860.046.755-0**, por el presunto incumplimiento a las obligaciones contractuales suscritas por las partes al contrato de administración, debido a la negativa por parte de la inmobiliaria de dar por terminados los contratos administración así como la restitución de los inmuebles objeto de administración así como el incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento.

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante los oficios No. 2-2025-1802 del 10 de abril de 2025 y 2-2025-19387 del 22 de abril de 2025; 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 inmobiliaria antes mencionada, mediante los oficios No. 2-2025-18028 del 10 de abril de 2025 y 2-2025-19388 del 22 de abril de 2025, 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 tanto el aplicativo de correspondencia “SIGA” con que cuenta esta Entidad, como el expediente físico, una vez transcurrido y agotado el término legal fijado, se evidenció que mediante los radicados Nos. 1-2025-26020 del 08 de mayo y 1-2025-26306 del 17 de mayo de 2025 la investigada dio respuesta al requerimiento realizado por este Despacho y enunciado en el párrafo precedente.

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 **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. 860.046.755-0 cuenta con matrícula de arrendador No 224 conforme lo establece el artículo 28 de la Ley

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](http://www.habitatbogota.gov.co)



**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**  
*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”*  
Expediente 1-2025-17654

820 de 2003.

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

**FUNDAMENTOS LEGALES**

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de inspección vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 el Decreto Nacional 51 de 2004, el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes. .

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los “*Contratos de Administración de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital*”, el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 estipula lo siguiente:

**“...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, 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

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

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.” (Subraya fuera de texto)

Respecto de la inspección, vigilancia y control en lo concerniente al cumplimiento de las obligaciones del contrato de administración y su debida diligencia, artículo 8º del Decreto 51 de 2004, consagra lo siguiente:

“Artículo 8º. De la inspección, vigilancia y control. 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:

(...)

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).

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,

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

*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 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; 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*

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

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 2023; por cuanto, se trata de una norma general de carácter vinculante y estos asuntos no hacen parte del régimen de exclusión establecido en el parágrafo segundo de la norma citada”.*

Que de igual forma, a través de la Resolución No. 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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

### **AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

*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).*

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 Dirección 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.

Además de los hechos esgrimidos por el señor **RITO ALEJO VELASQUEZ PAEZ**, a través de los radicados No. 1-2025-17654 del 02 de abril de 2025 y 1-2025-22366 del 15 de abril de 2025, respecto los inmuebles ubicados en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamentos 201,301,302,304 401,402 de esta ciudad; se allegó junto con la queja los siguientes documentos de relevancia y concernientes para el caso:

- **Contrato de Administración No 16030**, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamento 201 de esta ciudad

**Contrato de Administración No 16036**, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamento 301 de esta ciudad.

**Contrato de Administración No 17308**, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamento 302 de esta ciudad

**Contrato de Administración No 16048**, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamento 304 de esta ciudad

- **Contrato de Administración No 18355**, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamento 401 de esta ciudad.

- **Contrato de Administración No 16047**, entre las partes, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 111 Bis No 72-13 Apartamento 402 de esta ciudad.



**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

**Comunicación**, remitido por la quejoso a la inmobiliaria mediante la cual solicita la terminación del contrato de terminación de los contratos de administración y restitución de los inmuebles.

**Comunicaciones** remitidas por la inmobiliaria respondiendo la solicitud de terminación del contrato de administración . .

Así las cosas, es de precisar en el caso concreto, que los contratos de Administración celebrados entre el señor **RITO ALEJO VELASQUEZ PAEZ** y la empresa inmobiliaria administradora, tiene por objeto: “(...)Entre **RITO ALEJO VELASQUEZ PAEZ** identificado con C.C. 17.178.288 que en adelante se denominará **ELMANDANTE** y la sociedad **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S.**, que en adelante se denominará **EL ADMINISTRADOR**, hemos celebrado el siguiente contrato de Administración contenido en las siguientes cláusulas: (...), en razón a ello, esta Dirección es competente para conocer del asunto.

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

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del 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.*

(...)

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**  
*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”*  
Expediente 1-2025-17654

*Y más adelante Precisamente por esta razón, y contrario a lo afirmado por algunos de los intervinientes, la facultad sancionatoria que, en el marco de la función general de inspección, control y vigilancia, puede ejercerse por parte de las entidades territoriales según la norma examinada, no excluye ni constituye requisito previo para que las partes del contrato de administración –arrendadores matriculados y propietarios-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.*

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

Continuando con el estudio de la queja de radicados No. 1-2025-17654 del 02 de abril de 2025 y 1-2025-22366 del 15 de abril de 2025, conforme a lo manifestado por la parte Quejosa, la inmobiliaria investigada se niega a dar por terminados los contratos administración y la restitución de los inmuebles objeto de administración así como el incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los cánones de arrendamiento, dando paso a un presunto incumplimiento de las cláusulas del contrato de administración de la siguiente manera:

*(...)*

*En el mes de agosto de 2024 acudí personalmente a las oficinas de la inmobiliaria, donde fui atendido por el señor Miguel Flautero. En esta ocasión, solicite la entrega de los inmuebles para poder administrarlos por cuenta propia.*

*Sin embargo, fui expulsado del edificio de manera inapropiada por el señor Flautero cuando insistí en recibir los inmuebles bajo las condiciones acordadas previamente.*

*El señor Miguel Flautero acepto la entrega de los contratos relacionados con los inmuebles que la inmobiliaria administra para mí, por los cual no entiendo el motivo por el cual están cobrando sumas de dinero que no corresponden. Ya se había acordado la entrega de los inmuebles y la finalización de la relación comercial entre las partes, ya que yo mismo asumiría la administración de los mismos, siendo yo el propietario legítimo de dichos inmuebles.*

*En este sentido, no comprendo la justificación de la penalidad que ahora se me reclama, ya que en ningún momento ha existido acuerdo previo que permita dichos cargos. Como se acordó verbalmente y por escrito, no existe relación comercial vigente entre la inmobiliaria Bogotá y quien suscribirse, razón por la cual reitero mi solicitud para que se me entreguen los inmuebles de forma inmediata..*

*(...)*

SOLICITUD

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

*Por lo expuesto, solicito que se proceda a la entrega inmediata de los inmuebles mencionados, como lo acordado anteriormente, Asimismo, espero que se estudien los hechos ocurridos, se verifique la situación relacionada con los pagos pendientes de los arrendatarios y se dé respuesta formal a esta solicitud a la mayor brevedad posible.*

(...)

Es preciso señalar, que frente a esta queja y posterior al requerimiento realizado por este Despacho la parte investigada, allegó mediante los radicados Nos. 1-2025-26020 del 08 de mayo y 1-2025-26306 del 17 de mayo de 2025 respuesta a los mismos, en la cual manifestó lo siguiente:

“(...)

*Los cuales estamos administrando conforme los términos y condiciones de cada contrato de administración aportado y la ley 820 de 2003, sin embargo, lo que pretende el señor Mandante por vías de hecho, es desconocer las obligaciones contractuales a su cargo cuando la intención sea administrador de forma directa, como el mismo lo afirma en su escrito::*

(...)

*Ahora bien, conforme los términos y condiciones de los contratos de administración suscritos de forma libre y voluntaria por el señor RITO ALEJO VELASQUES PAEZ, aportados al presente escrito por la inmobiliaria, la cláusula Octava estipula:*

***“...OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO DEL MANDATO.- En el evento que EL MANDANTE decida terminar unilateralmente el presente contrato y se encuentre vigente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, se obliga a pagar a EL ADMINISTRADOR a título de indemnización, una suma equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento que se esté cancelando por el inmueble, al momento de la terminación, sin perjuicio de lo que se le otorgue en la ley al arrendatario para esta clase de casos...”*** Subrayo y destaco.

*Y como también lo afirma el accionante, deliberadamente desconoce:*

**En este sentido, no comprendo la justificación de la penalidad que ahora se me reclama, ya que en ningún momento ha existido acuerdo previo que permita dichos cargos. Como se acordó verbalmente y por escrito, no existe relación comercial vigente entre la inmobiliaria Bogotá y quien suscribirse, razón por la cual reitero mi solicitud para que se me entreguen los inmuebles de forma inmediata.**

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

*Evidencia No. 2*

*Ahora bien, el quejoso manifiesta que la inmobiliaria tiene saldos pendientes con el pago de sus rentas, sin embargo, hemos elaborado un informe detallado de cada uno de los inmuebles (ver adjunto 5), donde desvirtuamos tal afirmación, adicionalmente remitimos el certificado de ingresos de retenciones del mandante de los años 2022 - 2023 (...)*

Una vez analizado el material probatorio obrante dentro del plenario, el Despacho pudo concluir que:

En primer lugar nos permitimos informar las funciones asignadas a la Subsecretaria de Investigación, Vigilancia y Control de Vivienda contenidas en el artículo 23° del Decreto 510 de 2025 expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá; corresponde a esta entidad ejercer sus funciones respecto de las actividades de anuncio, captación de recurso, enajenación y arrendamiento de inmuebles **destinados a vivienda** en la jurisdicción del Distrito Capital

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta lo relatado por el quejoso, le informamos que no es posible conocer sobre la controversia en lo relacionado con los locales comerciales, por cuanto no está previsto dentro de nuestras competencias conocer sobre **arrendamientos comerciales**

Ahora bien, en relacionado con la terminación de los contratos de administración suscritos entre el quejoso y la inmobiliaria y la restitución de los inmuebles objeto de administración, es importante precisar que como se señaló líneas atrás esta Dirección carece de competencia para decretar la terminación de contratos así mismo ordenar la restitución de inmuebles, por lo tanto el quejoso deberá acudir ante la autoridad judicial la cual es la competente para dirimir este tipo de controversias.

Finalmente, respecto al pago de los cánones de arrendamiento la inmobiliaria no pudo acreditar el cumplimiento de esta obligación, toda vez que presentó como material probatorio extractos elaborados por la misma investigada, constituyéndose un presunto incumplimiento contractual por parte de la misma.

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario como es el contrato de administración entre la sociedad inmobiliaria y el quejoso, este despacho se permite citar a su tenor la siguiente cláusula suscrita en el citado contrato, que señala:

“(…)

**TERCERA.-DEBERES DEL ADMINISTRADOR: EI. ADMINISTRADOR se obliga con EL MANDANTE:** a) *Entregar mensualmente el valor de los arrendamientos recibidos o seguir las instrucciones que esto le de por escrito sobre el particular, previa deducción de fa*

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-17654*

*comisión que corresponda a EL ADMINISTRADOR, primas de seguro de arrendamiento, de Amparo Integral y demás gastos que el Administrador haya efectuado por cuenta de EL MANDANTE.. (...).*

De lo expuesto se concluye que la investigada **no acredita** mediante documento idóneo, que realizó los pagos de los cánones de arrendamiento al propietario. Lo anterior permite advertir, la posible configuración de conductas que podrían transgredir lo dispuesto en el **numeral 3°, literal b), del artículo 33 de la Ley 820 de 2003**, entre otras disposiciones normativas aplicables, lo cual será objeto de análisis en la etapa procesal correspondiente.

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 Administrativo Especial Sancionatorio*, esta Dirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la empresa la **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. **860.046.755-0**, con Matrícula de Arrendador No. 224, de conformidad con las afirmaciones de la parte quejosa, la documental allegada y con lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 que señala:

“(...)

*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.*

(...)”

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR** investigación administrativa de carácter sancionatorio en contra de la empresa la **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. **860.046.755-0**, con Matrícula de Arrendador No. 224, como presunta responsable de las conductas encaminadas a la infracción de las obligaciones emanadas del Contrato de Administración de inmuebles para vivienda urbana y eventual incumplimiento a las obligaciones de su calidad de Administrador de conformidad con la parte motiva del presente Acto Administrativo:

**PARÁGRAFO:** Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase aperturar el expediente No. 1-2025-17654.

**AUTO No. 31 DEL 30 DE ENERO DE 2026**  
"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"  
Expediente 1-2025-17654

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la empresa la **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. **860.046.755-0**, con Matrícula de Arrendador No. 224,, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:

**CARGO ÚNICO:** Por incumplir las obligaciones estipuladas en la cláusula Tercera literal a) del Contrato de Administración, celebrado entre las partes, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente proveído, con lo cual vulneró presuntamente lo previsto en el numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003.


**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFIQUESE** el presente auto de apertura de investigación a la empresa a la **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. **860.046.755-0**, con Matrícula de Arrendador No. 224 al correo electrónico: [servicioalcliente@inmobiliariabogota.com](mailto:servicioalcliente@inmobiliariabogota.com) verificado en radicado 1-2021-29248 del 14 julio de 2021; o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO** del presente Auto de Apertura de Investigación a la **INMOBILIARIA BOGOTÁ S.A.S** identificada con Nit. **860.046.755-0**, con Matrícula de Arrendador No. 224 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 QUINTO: COMUNÍQUESE** el contenido de este auto al señor **RITO ALEJO VELASQUEZ PAEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 7.302.752. , en calidad de quejoso a la dirección calle 70 No. 110-13 Of 202 Villas del Dorado , de conformidad con el radicado No. 1-2025-17654 del 02 de abril de 2025, o en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**



**JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**  
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Víctor Fabian Buitrago Toro—Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Víctor Raul Neira Morris- Profesional Especializado - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda