

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

LA DIRECTORA 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, la Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 51 de 2004, el Decreto Distrital 653 del 2025, y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** bajo el radicado No.1-2024-35477 del 26 de septiembre de 2024, dio traslado de la queja radicada por el señor **ROBERTO ANDRÉS RODRIGUEZ ESMAR**, identificado con la cedula de ciudadanía No. **8.511.400**, en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la calle 159 No. 54 – 42 torre 1 apartamento 801 de esta ciudad, interpuso queja contra la sociedad **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matricula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, por el presunto pago de un depósito por valor de cuatrocientos mil pesos (\$400.000.) bajo el concepto de pago de daños ocultos y aprovisionamiento de servicios públicos. (folios 1 al 4)

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio No. 2-2024-46625 del 09 de octubre de 2024, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal a del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (folio 5)

Que este Despacho requirió a la sociedad **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matricula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, mediante oficio No. 2-2024-46624 del 09 de octubre de 2024 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.

Que una vez revisado el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta entidad, se pudo evidenciar que la sociedad investigada mediante radicado No.1-2024-37938 del 16 de octubre de 2024, allegó escrito de respuesta de la queja objeto de estudio. (folios 6 al 11)

Que mediante radicado 2-2024-51149 del 05 de noviembre de 2024 se le corrió traslado a la quejosa de la respuesta brindada por la sociedad investigada, para que presentara sus observaciones al respecto y una vez revisada el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” de esta entidad no se encontró que la quejosa diera respuesta a este requerimiento.

Posteriormente y bajo el radicado No. 1-2024-38196 del 14 de julio de 2025, la sociedad investigada **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matricula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, allegó respuesta al radicado 1-2024-35477. (folios 13 al 26)

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el **Auto No 1978 del 01 de septiembre de 2025**, *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos Expediente 1-2024-35477”*, en contra de la **investigada**, por la vulneración a la prohibición prevista en el artículo 16 de la ley 820 de 2003 en razón a la exigencia a la arrendataria de un depósito en dinero para abono a servicios públicos. 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 (28 al 32).

Que el citado acto administrativo de apertura enunciado en el párrafo precedente se notificó al correo electrónico mclara@techoinmobiliario.com, día 03 de octubre de 2025, de conformidad con el acta de envío y entrega de mensaje de datos No. 232358. (folios 39 y 40)

Que posteriormente, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No 2482 del 27 de noviembre 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 inciso 2 del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo, acto administrativo que fue comunicado al correo electrónico mclara@techoinmobiliario.com el día 02 de febrero de 2026 con acuse de recibido el mismo día, tal y cómo puede observar en el acta de envío y entrega de correo No. 281882.

Que, una vez revisado el aplicativo de correspondencia SIGA con el que cuenta esta Entidad, y vencido el término legal concedido para tal efecto, se evidenció el radicado No. 1-2026-6266, por parte de la sociedad investigada **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matrícula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, el cual contenida los alegatos de conclusión del Auto No. 2482 del 27 de noviembre del 2025. (folios 50 al 56)

Que aunado a lo anterior y conforme al artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025, 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.

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, el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes.

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

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 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).*

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

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

“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.” (Subrayado propio)

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

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

“ARTÍCULO 313. UNIDAD DE VALOR BÁSICO -UVB-. *Créase la Unidad de Valor Básico -UVB-. El valor de la Unidad de Valor Básico -UVB- se reajustará anualmente en la variación del Índice de Precios al Consumidor-IPC- sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.*

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público publicará mediante Resolución antes del primero (1) de enero de cada año, el valor de la Unidad de Valor Básico –UVB aplicable para el año siguiente.

El valor de la UVB para el año 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

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

de Valor Tributario - UVT-, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- del año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo.

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

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

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

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

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

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

“Se considera que, conforme lo señalado en la ley, a partir del 1° de enero de 2024, los cobros, multas, sanciones, tarifas, entre otros, que se encuentren definidos en salarios mínimos o en unidades de valor tributario – UVT, como sería el caso de la multa prevista en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, cuya tasación se determinó por el artículo 49 de la Ley 1955 de 2019, deberán tasarse teniendo en cuenta la Unidad de Valor Básico – UVB, de que trata el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023.

(...)



RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

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 párrafo segundo de la norma citada”.

Que de igual forma, a través de la 3488 del 31 de diciembre de 2025, *“Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2026”*, 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 DOCE MIL CIEN PESOS (\$12.100,00), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintiséis (2026)** 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 Dirección, si la sociedad investigada en el ejercicio de su actividad de vulneró la prohibición prevista en el artículo 16 de la ley 820 de 2003 en razón a la exigencia a los quejosos de un depósito por valor de cuatrocientos (\$400.000) mil pesos, conducta reprochada con sanción conforme lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 así:

“Artículo 16. Prohibición de depósitos y cauciones reales. *En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-35477

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior."

Ahora bien, una vez revisada la queja, la quejosa señaló lo siguiente:

"(...)

Descripción: EL DIA 5 DE AGOSTO HICE ENTREGA DEL INMUEBLE ARRENDADO EN LA DIRECCION CALLE 159 54-42 CONJUNTO RESIDENCIAL MEDITERRANEO ALEJANDRIA TORRE 1 APARTAMENTO 801, EN DONDE EXISTIA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE MI PERSONA Y LA ARRENDADORA TECHO INMOBILIARIO, ESTA ENTREGA SE REALIZO BAJO LOS TERMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO, ESTA INMOBILIARIA ME PIDIO UNA CANTIDAD DE DINERO PARA CUBRIR LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE LLEGABAN DESPUES DE MI SALIDA DEL APARTAMENTO Y A PARTE ME COBRO UNA CIFRA SUPUESTAMENTE POR DAÑOS OCULTOS Y OTRA POR ASEO, COMO YO TENIA QUE SALIR DEL PAIS PORQUE ME TRASLADARON EN MI TRABAJO LES CONSIGNE ESE DINERO YA QUE ME INDICARON QUE UNA VEZ SE RECIBIERA EL APARTAMENTO Y SI NO HABIA NINGUN DAÑO ME DEVOLVIAN INMEDIATAMENTE EL DINERO DEPOSITADO Y QUEDABA PENDIENTE QUE HICIERAN EL PAGO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS Y ME DEVOLVIAN EL EXCEDENTE DE LO QUE QUEDARA DE ESE PAGO, EL MISMO DIA 5 DE AGOSTO LA SÑRA MARIA CLARITA AYALA ME RECIBIO EL APTO QUE ENTRE OTRAS COSAS CUANDO YO RECIBI ME LO ENTREGARON SIN PINTAR Y CON UN CAJO DEL CLOSET DAÑADO Y POR ESTO SE LEVANTO UN ACTA QUE HICE LLEGAR POR CORREO, YO ENTREGUE EL APARTAMENTO PINTADO ASEADO HICE UNA ACTA DE ENTREGA LA CUAL LA SEÑORA CLARA ME RECIBIO VIENDO LAS CONDICIONES ADECUADAS Y SIN PONERME NINGUNA OBJECCION PARA LA DEVOLUCION DE MI DINERO QUE NO HICIERON INMEDIATAMENTE COMO LO INDICARON EN LA SOLICITUD DE ESTOS DINEROS, AL PASO DE LOS DIAS Y AL VER QUE NO ME DEVOLVIAN MI DINERO ESCRIBI PREGUNTANDO CUAL ERA LA DEMORA Y ME INDICARON QUE ERA QUE LA ASEGURADORA DE LA ARRENDADORA NO HABIA DADO EL ABAL PARA LA DEVOLUCION YA QUE TENIA QUE VALIDAR SI EFECTIVAMENTE EL APTO ESTABA EN BUENAS CONDICIONES SIN MI PRESENCIA Y SIN HABER ACLARADO ESA SEGUNDA REVISION, DESPUES DE MAS DE 20 DIAS ME DEVUELVE UNA PARTE DEL DINERO INDICANDO QUE ME DESCUENTAN EL ARREGLO DEL CAJO DEL CLOSET QUE YO RECIBI EN MAL ESTADO Y EL ASEO ARGUMENTANDO QUE ESTABA SUCIO, CUANDO YO ENTREGUE ASEADO Y ESTA ES LA FECHA HOY 23/09/2024 QUE ME HAN REGRESADO EL EXCEDENTE DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

(...)" (folio 3)

Así mismo, bajo el radicado 1-2024-37938 del día 166 de octubre de 2024, la sociedad investigada **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matricula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, manifestó lo siguiente:

"(...)

2. El día 1 de septiembre la inmobiliaria realizó a su cuenta de ahorros número 17130747833 de Bancolombia la devolución de daños ocultos por valor de \$ 371.018. Usted dejó \$400.000 por este concepto hay una diferencia por valor de \$33.155, aclarándole que no es el cobro del cajón como usted lo manifiesta en su comunicado del 23 de septiembre, sino que corresponde al recibo de acueducto del periodo comprendido entre Mayo 26 a Julio 24 por un valor de \$ 183.790. Dicho valor, es mayor a la provision que usted dejó, la cual fue de \$150.635, valor cancelado por la inmobiliaria el día 15 de agosto. (nuevamente le adjuntamos factura y recibo de pago)



RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

(...)

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, 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 propietarias-, 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. (...).

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

Continuando con el análisis de la queja objeto de estudio, se observó que mediante radicado No. 1-2026-6266 del 11 de febrero de 2026, la investigada presentó descargos en los cuales manifestó que:

“(…)

PRIMERO: Cumplimiento en la devolución de valores por concepto de daños y faltantes

Se encuentra plenamente acreditado que al señor quejoso le efectuó la devolución de los valores correspondientes a daños y faltantes mediante consignaciones realizadas a la cuenta bancaria registrada ante la inmobiliaria, así:

- Consignación del 31 de agosto de 2024 por valor de \$361.050 M/cte.
- Consignación del 28 de octubre de 2024 por valor de \$39.766 M/cte.

Para un total devuelto de **\$400.816 M/cte**, conforme a los soportes documentales anexos al presente escrito.

Cabe precisar que el señor quejoso había dejado provisionada la suma de \$400.000 M/cte, razón por la cual se evidencia el cumplimiento integral de la obligación de devolución, quedando a paz y salvo la suscrita frente a dicho concepto.

(…)”

Es de anotar que con el radicado enunciado en el párrafo precedente, la investigada allegó una relación del uso del dinero que le fue exigido como concepto de aprovisionamiento de servicios públicos, la cual fue aportada dentro de los alegatos de conclusión.

Que, una vez revisado el material probatorio obrante dentro del plenario, este Despacho llega a las siguientes conclusiones:

En relación con la suma de los cuatrocientos (\$400.000) mil pesos moneda corriente entregada por la parte quejosa a la parte investigada, es preciso señalar que dicha suma fue recibida a título de garantía para cubrir posibles incumplimientos contractuales, configurándose la exigencia de un **depósito**, práctica que contraviene de manera expresa lo dispuesto en el **artículo 16 de la Ley 820 de 2003**, norma que **prohíbe la solicitud de depósitos o cualquier otra suma que no corresponda al canon de arrendamiento o a conceptos expresamente autorizados por la ley**.

La disposición enunciada en el párrafo precedente tiene como finalidad evitar prácticas contractuales abusivas y garantizar la protección del arrendatario, parte jurídicamente más débil en la relación contractual de arrendamiento de vivienda urbana. En consecuencia, la exigencia de dicho valor constituye una actuación contraria a la normativa vigente y, por ende, reprochable en el marco del presente trámite.



RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

No obstante, resulta pertinente precisar que el artículo 15, numeral 1, de la Ley 820 de 2003 se refiere de manera expresa y exclusiva a las clases de garantías, fianzas o depósitos en dinero que pueden ser exigidos a favor de las entidades o empresas de servicios públicos domiciliarios, estableciendo además que dichas garantías deben constituirse ante instituciones financieras o fiduciarias legalmente autorizadas. En consecuencia, de la interpretación sistemática de la norma se concluye que la investigada no se encontraba facultada para exigir ni recibir directamente suma alguna de dinero por este concepto.

Lo anterior se encuentra en concordancia con lo dispuesto en el **artículo 3° del Decreto 3130 de 2003**, norma que refuerza la prohibición de exigir depósitos en dinero en el marco de los contratos de arrendamiento, circunstancia que desvirtúa la justificación normativa invocada por la investigada y reafirma la irregularidad de la conducta analizada.

Dicha conducta trasgrede lo dispuesto en el literal b) Numeral 6°, artículo 34, Ley 820 de 2003. en razón a la exigencia a la arrendataria un Depósito en dinero, para abono servicios públicos como garantía para la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble destinado a vivienda urbana

(...)

“ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.” (Subrayado propio).

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

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

MONTO DE LA SANCIÓN

Respecto de los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso 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:

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

En la presente investigación, el despacho encuentra que la inmobiliaria investigada no obro con diligencia pues no acató la prohibición expresa de exigir depósitos en dinero a la arrendataria vulnerando con su actuar la disposición normativa contenida en la Ley 820 de 2003.

- **Confesión o reconocimiento de la conducta:**

Como se pudo evidenciar desde la respuesta al requerimiento realizado bajo el radicado No. 2-2024-46624 del 09 de octubre de 2024 la sociedad **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matrícula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, ha aceptado su responsabilidad y no intento ocultar la conducta desplegada.

Por lo expuesto y lo establecido en 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 Que de igual forma, a través de la 3488 del 31 de diciembre de 2025, *“Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2026”*,

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. Remuenda 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. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477

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 DOCE MIL CIEN PESOS (\$12.100,00), el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veintiséis (2026),** la cual aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

En atención a lo precitado y teniendo en cuenta el valor para la Unidad de Valor Básico correspondiente al año 2025, se considera pertinente imponer a **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matrícula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, conforme a nuestras funciones previstas en el el Decreto Distrital 653 de 2025, una multa de una multa de **SESENTA Y DOS (62) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos SETECIENTOS SETECIENTOS CINCUENTA MIL Y DOSCIENTOS PESOS MC/TE., (\$750.200.00)**, por la vulneración del artículo 16 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matrícula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, una multa de **SESENTA Y DOS (62) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos SETECIENTOS CINCUENTA MIL Y DOSCIENTOS PESOS MC/TE., (\$750.200.00)**, por la vulneración de la prohibición prevista en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la ejecutoría de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago, radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la sociedad **TECHOS INMOBILIARIA & REAL ESTATE S.A.S.**, identificada con NIT No. **900.259.718-7** y matrícula arrendador No. **20090039** de estado **ACTIVA**, en calidad de investigada, al correo electrónico: mclara@techoinmobiliario.com, de acuerdo con la autorización dada a este Despacho en el radicado (SIGA) 1-2026-6266 del 11 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 246 DEL 19 DE MARZO DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-35477


ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución al señor **ROBERTO ANDRÉS RODRIGUEZ ESMAR**, identificado con la cedula de ciudadanía No. **8.511.400**, en calidad de quejoso al correo electrónico: sebasdcb@hotmail.com de conformidad con el radicado No. 1-2024-35477 del 26 de septiembre de 2024, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011

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 CÚMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Juan Manuel Moncada Urbina – Abogado Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Margarita Gómez Arbelaez – Abogada Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda