



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

**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 la señora **KATERINE MIELES ALMANZA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 1.065.589.850 en calidad de arrendataria del inmueble ubicado en la Transversal 28 No. 53 B- 76 aparta estudio primer piso de esta ciudad, a través de la Superintendencia de Industria y Comercio presentó queja ante esta entidad mediante radicado No.1-2025-30290 BTE 2649432025 del 30 de mayo de 2025, en contra de la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912 en virtud de la terminación del contrato de arrendamiento, así como la presunta exigencia de CDT en garantía como respaldo del contrato de arrendamiento entre otros hechos

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el radicado No. 2-2025-30670 del 11 de junio de 2025; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que este Despacho requirió a señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912, mediante el oficio No. 2-2025-30671 del 11 de junio 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.

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la investigada mediante radicado No. 1-2025-33199 del 17 de junio de 2026.

Que 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 **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912, no cuenta con matrícula de arrendador, conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

B  
A



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2025-30290*

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

**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.

De acuerdo con la aplicación de los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana, y la aplicación del Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, afines y complementarias, este Despacho es competente para conocer, investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar por la presunta vulneración de la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana.

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

*(...) "INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la 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*



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

*en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo...” (Subrayado fuera de texto).*

Además, le compete:

(...)

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos...” (subrayado fuera de texto).

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

**“... a) Contrato de arrendamiento:**

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores. 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato. 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.

5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

Igualmente, en los contratos de administración dispuso:

**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"  
Expediente 1-2025-30290*

*"...b) Función de control, inspección y vigilancia:*

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar." (subrayado fuera de texto)

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

**"Sanciones.** Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

"1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición." (subrayado fuera de texto).



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

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).*

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:*

(...)

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.

(...)”

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 (SMMMLV), 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-*



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

*IPC- sin alimentos ni regulados, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE-, en el periodo comprendido entre el primero (1) de octubre del año anterior al año considerado y la misma fecha del año inmediatamente anterior a este.*

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

*El valor de la UVB para el año 2023 será de diez mil pesos (\$10.000.00).*

*Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación de servicio público de aseo; y honorarios de los miembros de juntas o consejos directivos, actualmente denominados y establecidos con base en salarios mínimos o en Unidades de Valor Tributario - UVT-, deberán ser calculados con base en su equivalencia en términos de la Unidad de Valor Básico -UVB- del año 2023, conforme lo dispuesto en este artículo.*

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

*PARÁGRAFO SEGUNDO. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las cifras y valores aplicables a los 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-*

B-



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

*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 establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio*



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

**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

**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.

De los hechos esgrimidos por la señora **KATERINE MIELES ALMANZA**, mediante el radicado No. 1-2025-30290 BTE 2649432025 del 30 de mayo de 2025, respecto del inmueble ubicado en Transversal 28 No. 53 B- 76 aparta estudio primer piso de esta ciudad; se allegó junto con la queja los siguientes documentos de relevancia para el caso:

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA** suscrito por las señoras **KATERINE MIELES ALMANZA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 1065589850 en calidad de arrendataria y **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912 en calidad de arrendador, respecto del inmueble ubicado en la Transversal 28 No. 53 B- 76 aparta estudio primer piso de esta ciudad.

-**SOLICITUD DE TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha 19 de mayo de 2025, remitida por la quejosa a la parte investigada.

Conforme lo manifestado por la parte quejosa, solicita la intervención de esta Entidad para lo siguiente:

“(…)”

*El proceso de finalización del contrato de arrendamiento se caracterizó por una actuación Me dirijo a ustedes como inquilina, mi nombre es KATERINE MIELES ALMANZA Identificada con Cedula de Ciudadanía número 1.065.589.859 de Valledupar-cesar Colombia, y vecina de esta ciudad resido en la Dirección del inmueble: Aparta estudio 102, primer piso, Edificio Adriana Transversal 28 53B-76, lote 30 manzana A, bloque B de la urbanización Coliseo. En innumerables veces le he hecho saber a la arrendadora y también al “administrador”, del ruido constante con la puerta y el parqueadero a deshoras*

**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

*en el inmueble y no se ha tomado ninguna medida, lo único que me informa esta señora era que ya le habían dicho a todos los residentes y por escrito vía wpp cuando le manifesté mi deseo de terminación de contrato lo que me dijo fue que la debía indemnizar con 2 cánones por incumplimiento, sabiendo ella que la que está incumpliendo el contrato es ella violando la ley 675 de 2001 que la rige en propiedad horizontal y de la cual en el inmueble no hay ninguna norma de convivencia para habitar en armonía y completa paz. El contrato inicialmente esta con término a un año desde el 30 de marzo de 2025, hasta el 30 de marzo de 2026 a lo cual me niego rotundamente a continuar por lo cual le manifesté vía correo electrónico que estará a partir de la notificación por un plazo de 6 meses terminando el 30 de noviembre de 2025. NOTA: esta señora me puso una medida ilegal de darle anticipado la suma de Dos Millones Doscientos Mil Pesos ML, \$2.200.000 supuestamente para abrir un CDTs y por garantía, del cual no me han dado el número y además el administrador firmo como testigo el contrato siendo una persona extranjera y sin la debida biometría legal en el país; por otro lado en este momento me encuentro desempleada, perdí mi trabajo, y también estoy recién operada en tratamiento y necesito parte de ese dinero para poder pagar el arriendo del mes de junio a ella misma mientras logro resolver mi situación actual en la ciudad.*

(...)

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 arrendamiento suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos temas o controversias que no están enmarcados dentro de las competencias legales otorgadas a esta Secretaría..

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, pues se repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del 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. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
Expediente 1-2025-30290

*(...) 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 análisis de la queja objeto de estudio, se evidenció que mediante radicado No. 1-2025-33199 del 17 de junio de 2026, la investigada dio respuesta a los requerimientos efectuados por parte de esta Secretaría, manifestando que:

*"(...)*

*La señora Mieles Almanza tuvo pleno conocimiento y aceptó expresamente el aparta-estudio, el cual se encuentra adyacente a las entradas peatonal y vehicular del edificio, zona de circulación de residentes y visitantes. Los sonidos cotidianos (tránsito vehicular, movimiento de personas) y aquellos provenientes del Estadio Nemesio Camacho "El Campín" (eventos públicos, conciertos) son inherentes a la ubicación del inmueble y fueron evidentes durante la visita previa al contrato. Cabe destacar que el inmueble fue arrendado mediante un contrato de carácter civil, suscrito el 30 de marzo de 2025, en el cual la señora Katherine Mieles Almanza se comprometió a habitarlo por un plazo fijo de un (1) año, es decir, hasta el 30 de marzo de 2026. No obstante, y en un espíritu de conciliación, la copropiedad está dispuesta a buscar una solución respetuosa que permita llegar a un mutuo acuerdo con la arrendataria, siempre dentro del marco legal vigente y garantizando los derechos de ambas partes." (...)*

Es de precisar que, en relación con los motivos que dieron lugar a la radicación de la queja por parte de la arrendataria, consistentes en: I. los hechos que motivaron la terminación del contrato de arrendamiento y II controversias de carácter monetario entre las partes, esta Dirección se abstendrá de emitir pronunciamiento de fondo respecto de los hechos señalados. Lo anterior, por cuanto dichos asuntos no se encuentran comprendidos dentro del ámbito de las competencias y funciones atribuidas a esta Entidad en lo concerniente al Contrato de Arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el literal (a) del artículo

**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*  
*Expediente 1-2025-30290*

33 de la Ley 820 de 2003, el cual establece que:

"(...)

**Contrato de arrendamiento:**

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control; (...)"

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

Finalmente estudiados los argumentos presentados por las partes y el acervo documental allegado, y teniendo en cuenta que dentro del cuerpo del contrato de arrendamiento en la nota No. 2 de la cláusula Vigésima del citado contrato se estipuló la constitución del CDT para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento, el Despacho puede determinar, que la la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912 en calidad de arrendataria, presuntamente vulneró el artículo 16 y el numeral 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, en razón a que existen serios indicios que demuestran la exigencia a los arrendatarios de la entrega de un Depósito en dinero como garantía como respaldo del contrato de arrendamiento de 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.*

B-  
CA



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

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

Visto lo anterior y tomando en consideración los argumentos de las partes y el acervo documental, se concluye, que ha incurrido posiblemente en conductas que podrían configurar lo dispuesto en el numeral 3° literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003 entre otras disposiciones.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (*Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA*), por existir mérito suficiente para adelantar procedimiento sancionatorio, esta Dirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912 de conformidad con lo preceptuado en el artículo 16 y el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, con fundamento en la documental allegada por la parte quejosa y la proferida por este Despacho que obra en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** ABRIR Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio en contra de la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912, como presunta responsable de las conductas encaminadas a exigir a la arrendataria la entrega de un Depósito en dinero como garantía de cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento, 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. 1-2025-30290.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular el siguiente Pliego de Cargos en contra de la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912 por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído así:



**AUTO No. 725 DEL 31 DE MARZO DE 2026**

*“Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos”  
Expediente 1-2025-30290*

**CARGO ÚNICO:** Por incumplir el artículo 16 y el numeral 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, al exigir la constitución de depósito para la suscripción del contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble destinado a vivienda urbana, ubicado en la Transversal 28 No. 53 B- 76 aparta estudio primer piso de esta ciudad.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE** el presente auto a la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912, al correo electrónico: auroralug@hotmail.com, de conformidad con lo estipulado mediante oficio radicado No. 1-2025-33199 del 17 de junio de 2026 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 la señora **AURORA LUQUERNA REYES**, identificada con C.C. No. 41.616.912, 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 la señora **KATERINE MIELES ALMANZA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 1065589850 en calidad de quejosa al correo electrónico: katherinemieles@hotmail.com, de conformidad con lo estipulado mediante radicado No. 1-2025-30290 BTE 2649432025 del 30 de mayo de 2025, o en su defecto de conformidad con las normas establecidas en la ley 1437 de 2011.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE**

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

*Elaboró Beatriz Eugenia Vidal Díaz–Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda  
Revisó: Edna Margarita Gómez Arbeláez– contratista- Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda*