

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

**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 **DORAIDA VARGAS SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 39523443 presentó queja ante la Alcaldía Local de Engativá, la cual posteriormente fue trasladada ante este Despacho mediante radicado No. 1-2025-4548 del 29 de enero de 2025, en contra del señor **GUSTAVO POVEDA** sin identificación al solicitar un depósito en dinero por valor de doscientos mil pesos (\$200.000) como condición para apartar un inmueble, dicho pago fue exigido antes de la celebración de un contrato de arrendamiento, Folios (1 al 4).

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el radicado No. 2-2025-5502 de 11 de febrero de 2025; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (5).

Que este Despacho requirió al señor **GUSTAVO POVEDA** mediante el oficio No. 2-2025-5503 del 11 de febrero 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. Comunicación enviada a la dirección física Calle 74 A Nro 77 B 33 NORET PISO con fecha 1 el día 13 de febrero de 2025 con anotación: cerrado y fecha 2 el día 14 de febrero de 2025 con observación: “No responde al llamado” Folio (9 y 10).

Una vez revisado el sistema de correspondencia “SIGA” con el que cuenta la entidad no se evidencia respuesta al requerimiento realizado por este Despacho.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de dineros y Arrendamiento de Inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 653 de 2025, y demás normas concordantes.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

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

“(...) b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
- 2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar. (...)”*

Así mismo, la Ley 820 de 2003, en el Artículo 34, CAPITULO X establece:

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

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

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

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

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

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”

Que, además el Decreto distrital No. 51 de 2004. En el capítulo segundo: “De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana”, menciona que:

El artículo 8º del Decreto 51 de 2004. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

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

(…)

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,

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

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).

Así mismo el artículo 113° del Decreto 653 de 2025 señala los requisitos de la queja:

“Artículo 113. Requisitos para la presentación de la queja. La queja o petición podrá presentarse de manera verbal o escrita y a través de cualquier medio idóneo ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces.

Cuando la queja se presente por escrito, ésta deberá contener los siguientes requisitos:

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

Parágrafo. *En los casos en que la queja o petición se presente en forma verbal, el quejoso o el servidor encargado de recibirla, procederá a consignar la información suministrada en los formatos que se adopten para tal fin o en cualquier medio idóneo. Deberá registrar como mínimo la información señalada en el presente artículo.*

Entre tanto, el artículo 116° del Decreto 653 de 2025, señala en su parágrafo 1°:

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

“Parágrafo 1. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo.” (...)

De conformidad a lo anterior, el despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad.

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.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja allegada por la señora **DORAYDA VARGAS SANCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía No. 39523443 con el objetivo de determinar si hace parte de sus competencias; para el caso presente, se tomará en cuenta lo que se manifestó en la queja consistente en:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa" Expediente 1-2025-2797

Enero 22/01/2025 Alcaldía Local de Engativá 3

Por Medio de la presente comunico a la autoridad competente para pedir el favor de una conciliación con el Señor Gustavo Poveda Ubicado en Silvanía propietario de una casa donde tiene 12 apartamentos los cuales los pague en dinero pidiendo un depósito \$200 MIL pesos \$/M. Mientras una cumple los Requisitos para arrendar un apartamento al hablar con el no cumple con los requisitos escritos por el propietario que deja a una apoderada de mostrar y recibir el depósito mientras le dicen si le arrendan o no, la Señora Se llama Martha Tafur ella recibió los \$200.000 MIL pesos el día 23/12/2024 y hasta la fecha no responden por la entrega de esta plata cada mientras sabemos si arrendaban o no adjunto el recibo demostrando que la Señora Martha Tafur recibió la plata y se la envía al Señor Gustavo Poveda ninguno propone juro su ayuda para esta devolución de dinero ~~dirección inmueble~~ Calle 74A #77B33 y teléfono 312 487 3493 Gustavo Poveda del Barrio Santa María Lago piso 3 y investigado. Quien reclama Dorinda Vargas Sánchez cedula 39523443 de Bogotá. Pido el favor de ayudarme por este abuso de ste arrendador o ni devuelve el depósito de \$200.000 pesos de No

Dorinda Vargas Sánchez
CC 39523443 Bogotá Calle 63C BIS #8E #137 22072022
Tel: 315 2976022

2025.128.146
R.N. 2025-001-001354-2
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Fecha: 2025.01.22 11:52:51
Autor: P. SANCHEZ
Asunto: SOLICITUD DE CONCILIACION
Destino: SECRETARÍA DEL HÁBITAT
Tipo: CONCILIACION INMUEBLE
Origen: SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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, cobro de cláusulas penales o investigación de actos delictivos, toda vez que los mismos son de resorte de otras autoridades o entidades a las cuales deben acudir las partes para su solución; esto es aplicable también, a aquellos 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

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

repite las obligaciones derivadas de un contrato civil se demandan ante la justicia ordinaria, por lo que hemos de ponerle de presente apartes del contenido de la Sentencia C 102-2011 De la Honorable Corte Constitucional:

“(…) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.

Como se verá en el acápite siguiente, el ejercicio de esta función esencialmente administrativa no excluye que las partes pueden hacer valer sus derechos, ante una controversia contractual, en la jurisdicción que legalmente corresponda, o la que subsidiariamente hayan pactado en el contrato.

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

Por un lado, es claro que la legalidad de las decisiones tomadas en ejercicio de la función sancionatoria que aquí se examina, una vez agotado el recurso de reposición en la vía gubernativa de que trata el 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. (...)”

De conformidad a lo anterior, el Despacho llegó a las siguientes conclusiones ante la queja presentada a la parte investigada y consideró:

En atención a la queja presentada inicialmente ante la Alcaldía Local de Engativá y posteriormente trasladada a la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante la cual la señora

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

Doraida Vargas Sánchez pone en conocimiento presuntas irregularidades relacionadas con la entrega de un depósito de dinero para el arrendamiento de un inmueble ofrecido por el señor **Gustavo Poveda**, esta Entidad procede a efectuar el análisis correspondiente de conformidad con las competencias legales atribuidas.

La peticionaria manifestó haber entregado la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000)** como depósito para la separación de un apartamento indicando que, pese a haber cumplido con los requisitos exigidos para el arrendamiento, no le fue entregado el inmueble ni reintegrado el dinero entregado. Así mismo, señaló que una señora identificada como **Martha Tafur** habría recibido dicho valor.

No obstante, revisado el expediente y la documentación allegada, se evidencia que la queja presentada no cuenta con los elementos mínimos probatorios que permitan establecer de manera clara la ocurrencia de una presunta infracción a las normas que regulan el arrendamiento de vivienda urbana y, en consecuencia, tampoco existen fundamentos suficientes para dar apertura a una investigación administrativa.

En efecto, dentro de la actuación no obra copia de contrato de arrendamiento, soporte bancario, consignación, transferencia electrónica, recibo legible o cualquier otro documento idóneo que permita acreditar la existencia de una relación contractual entre las partes, así como tampoco la entrega efectiva del dinero referido en la queja. Del mismo modo, no se allegaron pruebas que permitan identificar plenamente las condiciones del negocio, las obligaciones asumidas o las circunstancias específicas en las que presuntamente ocurrió el incumplimiento.

En ausencia de tales elementos, resulta improcedente iniciar una actuación administrativa sancionatoria basada únicamente en afirmaciones carentes de respaldo probatorio.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra el señor **DAVID POVEDA**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **GUSTAVO POVEDA** en calidad de investigado a la dirección física calle 74 A # 77 B 33 Barrio Santa María Lago piso 3 de acuerdo con la autorización efectuada mediante radicado 1-2025-2797 29 de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 1245 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-2797*

enero de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **DORAIDA VARGAS SÁNCHEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 39.523.443 en calidad de quejosa a la dirección física calle 63 C BIS #85-37 de acuerdo con la autorización efectuada mediante radicado 1-2025-2797 29 de enero de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición, el cual podrá interponerse en la diligencia de Notificación Personal o dentro de los diez (10) días siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Auto rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

*Revisó: Edna Margarita Gómez Arbelaez– Abogada contratista - SICV
Elaboró: Remy J. Ramírez Negrete– Abogada Contratista - SICV **FR***