

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40625

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

CONSIDERANDO:

Que la señora **ROSA HEMILDA USQUIANO MUÑOZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 42.982.406, en calidad de arrendataria mediante radicado No. 1-2024-40625 del 8 de noviembre 2024, presentó ante esta entidad queja en contra de la señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cédula de ciudadanía. 52.222.952 señalando una presunta vulneración a la ley de arrendamientos y el presunto incumplimiento al Contrato de Arrendamiento celebrado por el inmueble ubicado en el sector del Redil, Conjunto Residencial Redil calle 174 #8-90 casa # 17 de esta ciudad, en razón a que, al momento de la firma del contrato, la arrendadora exigió un depósito de **TRES MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS M/CTE** (\$ 3.300.000), respaldado con un CDT del Banco Davivienda Nro. 248075 con fecha de 18 de octubre de 2018. (Folios 1 -18)

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante oficio 2-2024-55856 del 2 de diciembre de 2024, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, así mismo aportara copia del contrato que pruebe el vínculo contractual. (folio 12).

Que bajo el radicado 2-2024-55860 del 2 de diciembre de 2024, esta Dirección requirió a la señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cédula de ciudadanía No.52.222.952 con estado activo, 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, comunicación remitida a la dirección física calle 17 Nro 8-90 Sur casa 17 en el cual se evidencia guía de correo masivo estándar, con registro de admisión en diciembre de 2024, como soporte de notificación.

Que posteriormente mediante radicado 2-2025-59181 del 24 de septiembre de 2025 se requirió a la señora **ROSA HERMILDA USQUIANO MUÑOZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 42.982.406 en calidad de quejosa para que allegara completar la queja debido a que el contrato de arrendamiento aportado se encontraba incompleto e ilegible lo que impedía realizar una valoración objetiva de las obligaciones contractuales y de un presunto incumplimiento (folios 19 al 20)

Que posteriormente mediante radicado 2-2025-59182 del 24 de septiembre de 2025 se requirió a la

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



Certificate No.
LAT - 1018



Página 1 de 16

PG02-PL03 V2



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cédula de ciudadanía No. 52.222.952. para que allegara copia del contrato de arrendamiento suscrito con la quejosa, indique dirección física o electrónica para notificaciones y aporte los documentos que considere pertinentes para su defensa.

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” con el que cuenta esta entidad, una vez transcurrido el término legal fijado, NO se evidencian respuestas al requerimiento realizado por este Despacho.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el **Auto No. 2495 del 27 de noviembre de 2025**. *“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”*, en contra de la **investigada**, por el presunto incumplimiento al contrato de arrendamiento. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo cuarto del resuelve, que el investigado 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 (116 al 121).

El acto administrativo mencionado fue notificado a través de la dirección electrónica mediante aviso al correo electrónico aportado por la quejosa carvajalluzmery74@gmail.com del día 17 de diciembre de 2025 mediante id 266706 con acuse de recibido el mismo día.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental “SIGA” de esta Secretaría, NO se evidenció que el investigado presentara escrito de descargos frente al Auto de Apertura de investigación **Auto No. 2495 del 27 de noviembre de 2025**.

Que posteriormente, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 66 del 13 de febrero de 2026** dispuso correr traslado a la sociedad investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto Distrital 653 de 2025, en consonancia con lo establecido en el inciso 2 del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el acto administrativo fue comunicado a través de la dirección correo electrónico para notificaciones judiciales aportada en la queja carvajalluzmery74@gmail.com del día 6 de marzo de 2026 mediante id 292216 con acuse de recibido el mismo día. (Folio 37)

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

Que aunado a lo anterior y conforme al artículo 12 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

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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

dentro del expediente, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 653 de 2025 y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

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

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

(...) “INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. ..., estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., ..., (QUIEN), establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, (PARÁGRAFO)...” (Subrayado fuera de texto).

En este mismo sentido el numeral 1 del artículo 8 del Decreto Nacional 51 de 2004, dispuso que le compete a esta entidad el ejercicio de las funciones de inspección, control y vigilancia a personas Jurídicas y/o Naturales:

“(...) sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Artículo 8. ...deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se 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:

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo... (Subrayado fuera de texto).

Además, le compete:

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

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

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

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

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)*

Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

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.

(Declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)

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;

b) Función de control, inspección y vigilancia:

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

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

Secretaría Distrital del Hábitat

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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40625

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.*

Parágrafo. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

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).

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

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).



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40625

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

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. Los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas; requisitos de capital, patrimonio o ingresos para acceder y/o ser beneficiario de programas del estado; montos máximos establecidos para realizar operaciones financieras; montos mínimos establecidos para el pago de comisiones y contraprestaciones definidas por el legislador; cuotas asociadas al desarrollo de actividades agropecuarias y de salud; clasificaciones de hogares, personas naturales y personas jurídicas en función de su patrimonio y/o sus ingresos; incentivos para la prestación 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).

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

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

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

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

(...)

En tal sentido, se considera que la tasación de multas en materia de arrendamiento de vivienda urbana no se observa excluido del artículo 313 de la Ley 2294 de 2023; por ello procede aplicar desde el 1° de enero de 2024 la Unidad de Valor Básico (UVB) para aquellos casos en que no se cuente con decisiones sancionatorias en firme o ejecutoriadas al 31 de diciembre de 2024; por cuanto, se trata de una norma general de carácter vinculante y estos asuntos no hacen parte del régimen de exclusión establecido en el párrafo segundo de la norma citada”.

De igual forma, mediante la Resolución 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 CIENTO DIEZ PESOS (\$12.110,00).**, 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.

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***



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40625

respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia(...)". (Se resalta con negrillas).

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

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

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la sociedad investigada en el ejercicio de su actividad de administrador vulneró la prohibición prevista en el artículo 16 de la ley 820 de 2003 en razón a la exigencia al arrendatario de un depósito por valor de (\$3.300.000) como garantía de respaldo para la celebración del contrato, conducta reprochada con sanción conforme lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 así:

"Artículo 34. "Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

"(...)

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

(...)"

(...)

Yo ROSA HEMERILDA USQUIANO MUÑOZ , identificada con C.C. 42.982.406 de medellín (Antioquia) vecina y residente de esta ciudad y actuando en calidaad de arrendataria de la casa ubicada en el sector del Redil , Conjunto Residencial Redil de Castilla II. ubicado en la calle 174 #8-90 casa # 17 cas U 17 de la localidad de Usaquén , me permito elevar una Queja de violación de mis derechos como arrendataria por parte de la arrendadora la señora LUZ MERY CARVAJAL identificada con C.C. 52.222.952 me ha solicitado sin ningún aviso previo y con palabras insultantes me exige que le desocupe

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

el inmueble en mención , ya que a la fecha tengo un contrato vigente y además a la firma del contrato me exigió un depósito por valor de tres millones trescientos mil pesos sustentado con CDT en el Banco Davivienda # 2480975 de fecha 18 de octubre de 2018 del año en curso, por tal motivo que mis derechos sean protegidos según el capítulo cuarto artículo 16 de la Ley 820 del 2003 del Régimen de arrendamientos de vivienda urbana , no siendo otro el motivo de la presente.
(...)”.

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

- Queja de radicado 1-2023-40625 del 8 de noviembre de 2024. (folios 1 al 18).
- Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes
- Comprobante de consignación (Banco Davivienda) por valor de Trescientos Veinticinco mil pesos M/cte. **(\$3.500.000)**

Es pertinente aclarar que esta Dirección, 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 remitida por el señor 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.



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

(...)

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 propietaria s-, puedan acudir a la jurisdicción para dirimir sus controversias contractuales.

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

Por otra parte, ese desvirtúa la no respuesta al requerimiento mediante radicado 2-2024-55860 del 2 de diciembre de 2024, lo anterior debido a que revisado el SIDIVIC, no se evidencia matrícula que permita estructurar el cargo en los términos inicialmente planteados, por lo cual no resulta procedente fundamentar la decisión en la falta de respuesta.

En este contexto, se concluye que la señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cédula de ciudadanía. 52.222.952, ha incumplido las normas en materia de arrendamientos. Este incumplimiento se manifiesta en la exigencia de un “*ABONO/ARRAS/AVAL pago anticipado (abono)*”, conducta que claramente vulnera lo estipulado en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, el cual prohíbe la solicitud de depósitos y causales reales en los contratos de arrendamiento. Esta disposición busca proteger a los arrendatarios de prácticas que podrían considerarse abusivas.

“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. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

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 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:

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. Renuncia 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.

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



Certificate No.
LAT - 1018



Página 13 de 16

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

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

El despacho encuentra que la parte investigada no acreditó que el dinero recibido por parte de la parte quejosa como abono/arras/aval tal como lo discrimina en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. En consecuencia, se considera que la parte investigada se habría beneficiado indebidamente de recursos que pertenecen a la parte quejosa.

- **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 señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cedula de ciudadanía. 52.222.952 no obró con diligencia pues no acató la prohibición expresa de exigir depósitos en dinero al arrendatario vulnerando con su actuar la disposición normativa contenida en la Ley 820 de 2003.

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

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

Por lo expuesto y lo establecido en los Decretos Distritales 653 de 2025, 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 de la Ley 1437 de 2011.

Es importante señalar que, mediante la Resolución 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 CIENTO DIEZ PESOS (\$12.110,00)., 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 2026, se considera pertinente imponer a la señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cédula de ciudadanía 52.222.952 con matrícula cancelada tal como consta en el Rues de fecha de 2 de febrero de 2026, en el sector del Redil, Conjunto Residencial Redil calle 174 #8-90 casa # 17, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 27 el Decreto Distrital 653 de 2025, una multa (289.017) **Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a TRES MILLONES**

RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
“Por la cual se impone una sanción administrativa”
Expediente 1-2024-40625

TRECIENTOS MIL PESOS MC/TE., (\$ 3.300. 000), por la vulneración del artículo 16 de la Ley 2820 de 2013. de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cédula de ciudadanía 52.222.952 con matrícula cancelada tal como consta en el Rues de fecha de 2 de febrero de 2026 en el sector del Redil, Conjunto Residencial Redil calle 174 #8-90 casa # 17, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 27 el Decreto Distrital 653 de 2025, una (289.017) **Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a TRES MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS MC/TE., (\$ 3.300. 000)**, por la vulneración en lo previsto en el numeral 4° y el artículo 16 en concordancia con el numeral 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución del contenido del presente auto a la señora **LUZ MERY CARVAJAL** identificada con cedula de ciudadanía No.52.222.952 con matrícula cancelada el 2 de febrero de 2023 tal como consta en el Rues de fecha 2 de febrero de 2026, informándole que de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025 o en su defecto Conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución a la señora el contenido de este auto a la señora **ROSA HEMERILDA USQUIANO MUÑOZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 42.982.406, en calidad de quejosa, para cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección calle 174 # 8-90 casa 17 de Bogotá , aportada en la queja con radicado No. 1-2024-40625 del 11 de noviembre de 2024 o en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en 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

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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 383 DEL 23 DE ABRIL DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40625

de los diez (10) días siguientes, 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 ROCÍO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Remy J. Ramírez Negrete – Abogada Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Edna Margarita Gómez Arbelaez – Abogada Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda