

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

**A 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 y la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el señor **JHON EDWIN GONZALEZ CANASTERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 1.026.558.909 quien actúa en calidad de arrendatario del inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 52 B # 2 A -52 , APARTAMENTO 202 Barrio EL SOL de esta ciudad, presentó queja formal mediante radicado No. 1-2025-22177 y 1-2025-22158 del 14 de abril de 2025, en contra de la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784 ,NO cuenta con Matrícula de arrendador, al solicitar un depósito en dinero por valor de novecientos mil pesos (\$900.000) como garantía de canon de arrendamiento Folios (1 al 10).

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el radicado No. 2-2025-19626 del 23 de abril de 2025; informándole cuales son las competencias dadas por el Legislador las cuales se encuentran enmarcadas en el artículo 33 de la Ley 820 de 2023, adicionalmente se informó que se procedió a requerir a la inmobiliaria para que se pronunciara sobre los hechos relatados en dicha queja.

La Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda informó al peticionario que, aunque las controversias relacionadas con terminación del contrato, indemnizaciones y devolución de dineros corresponden a la jurisdicción civil, la Secretaría Distrital del Hábitat sí tiene competencia administrativa para verificar posibles irregularidades relacionadas con cobros ilegales o depósitos en contratos de arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que este Despacho requirió a la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía, NO cuenta con Matrícula de arrendador de 2025; mediante radicado 2-2025-19653 del 23 de abril de 2025. Lo anterior, en observancia de las garantías consagradas en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991 y el artículo 4° del Decreto Distrital 653 de 2025, para que se pronunciara frente a los hechos expuestos por la parte quejosa y allegara las pruebas que considere pertinentes, remitiéndose la comunicación enviada al correo electrónico: mslcolombiain@gmail.com, mediante Id 169633 con acuse de recibo el mismo día.

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, NO se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho por parte de la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

ciudadanía 52013784 y Nit 52.013.874-6 por tanto, no presentó los documentos y las pruebas que considerara pertinentes para su defensa.

Que una vez revisado el sistema de información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda "SIDIVIC", donde se consulta la información y documentos exigidos, para quienes pretenden desarrollar actividades de anuncio, captación de recursos y enajenación de inmuebles para vivienda y arrendamiento de inmuebles, se verificó que la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784, **NO cuenta con Matrícula de arrendador.**

Que, adelantadas las anteriores actuaciones administrativas, procederá esta Dirección a pronunciarse previo lo siguiente:

FUNDAMENTOS LEGALES

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

Respecto de nuestra competencia en cuanto a los "*Contratos de Arrendamientos de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital*", la **Ley 820 de 2003 en su artículo 33 literal (a) y (b), el Decreto Nacional 51 de 2004 que reglamenta el artículo anterior** y demás normas concordantes, estipulan:

"(...)

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;(...).

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar (...)
2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.
(...)
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 y negrilla fuera del texto)

De conformidad con lo preceptuado en los Artículos 16 y 28 de la ley 820 de 2003 que 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. (...)". (Se resalta con subrayo y negrilla)

(...)

Artículo 28. Matrícula de arrendadores. *Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

*“Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos”
Expediente 1-2025- 22158*

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.”

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

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

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

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

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

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

“Artículo 8º. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(...)

- 1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas.*

(...)

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

En concordancia con lo anterior, el **artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025** establece:

"Artículo 114. Requerimiento previo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, correrá traslado al enajenador o arrendador, de la queja y de los documentos anexos, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su recibo se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos y, en caso afirmativo, señalando el término dentro del cual los solucionará.

Cuando la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, considere que el término propuesto por el enajenador o arrendador es excesivo o este guarde silencio sobre la información puesta a su consideración, se continuará con la actuación administrativa realizando la visita técnica de que trata el artículo 115 del presente título."

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

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 2026 será de doce mil ciento diez pesos (\$12.110,00).

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

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

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." (Subrayas 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.

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

(...)

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. 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) y que aplicará para multas, sanciones, tarifas, y otros rubros del estado.

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013, manifestó lo siguiente:

*"(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) **la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia(...)"***. (Se resalta con negrillas).

De conformidad a lo anterior, el Despacho procederá a dar aplicación a la citada normatividad, con fundamento en lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Dirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce de los asuntos concernientes a presuntos incumplimientos en las obligaciones pactadas por las partes en el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda 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.

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

En efecto, del expediente se advierte: i) la existencia de una queja presentada por el señor **JHON EDWIN GONZÁLEZ CANASTERO**; ii) la remisión del requerimiento No. **2-2025-19635 del 23 de abril de 2025** a la dirección **mslcolombiain@gmail.com**, con constancia de recibido **ID 169633**; iii) la falta de respuesta de la investigada; iv) la existencia del documento denominado **"TÍTULO DE GARANTÍA"** del 22 de junio de 2023, en el que **MSL COLOMBIA INMOBILIARIA** hace constar el recibo de **\$900.000 "en garantía"**; y así mismo obra en el expediente el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

No obstante, verificada la información en **SIDIVIC**, se evidenció que la investigada no cuenta con solicitud ni matrícula de arrendador vigente, circunstancia que permite inferir en una presunta vulneración del artículo 28 de la Ley 820 de 2003. En efecto, obra dentro del expediente certificado del Registro Único Empresarial y Social – **RUES**, en el que consta que el establecimiento de comercio **MSL COLOMBIA INMOBILIARIA** donde figura como propietaria la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784, se encuentra registrado ante la Cámara de Comercio de Bogotá bajo matrícula mercantil No. 02496545 del 10 de septiembre de 2014, con actividad económica: 6820 correspondiente a actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

En segundo lugar, el Despacho encuentra mérito para investigar la presunta exigencia de un **depósito ilegal**. El documento denominado **"TÍTULO DE GARANTÍA"** da cuenta de que **MSL COLOMBIA INMOBILIARIA** recibió de los arrendatarios la suma de **NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000)**, indicando expresamente que tales dineros quedaban "en garantía" del apartamento y serían restituidos a la entrega del mismo. Esa estipulación, al menos en esta etapa inicial, resulta objetivamente compatible con la hipótesis prohibida por el **artículo 16 de la Ley 820 de 2003**, que proscribe exigir depósitos en dinero o cauciones reales para garantizar obligaciones del arrendatario, y extiende dicha prohibición a garantías pactadas en documentos distintos del contrato o bajo denominaciones diferentes. Como la propia Ley 820 atribuye a la autoridad administrativa la competencia para conocer de los **depósitos ilegales** en el **artículo 33 literal a), numeral 3**, la conducta puede subsumirse preliminarmente en la sanción prevista en el **numeral 6 del artículo 34** ibídem.

En tercer lugar, también existe mérito para investigar la **inobservancia del requerimiento formulado por la autoridad competente**. Del expediente se desprende que la empresa fue requerida mediante el oficio **2-2025-19635 del 23 de abril de 2025**, remitido por 4/72 a la dirección electrónica **mslcolombiain@gmail.com**, con acuse de recibido **ID 169633**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por la parte quejosa y aportara las pruebas que quisiera hacer valer. No obstante, una vez revisado el expediente físico y el sistema "SIGA", se dejó constancia de que **no se evidenció respuesta**. Esta conducta, diferenciable de las dos anteriores, constituye una posible **inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente**, sancionable con fundamento en el **numeral 4 del artículo 34** de la Ley 820 de 2003.

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

Acorde con toda la motivación y el análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), por existir mérito suficiente para adelantar Procedimiento Administrativo Especial Sancionatorio, esta Dirección procede a abrir investigación y formular pliego de cargos mediante Auto de Apertura de Investigación Administrativa en contra de la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784 de conformidad con las afirmaciones de la parte quejosa, la documental allegada al expediente, el documento denominado **"TÍTULO DE GARANTÍA"** de fecha 22 de junio de 2023, la verificación efectuada en el sistema SIDIVIC, en la que se evidenció que la investigada no cuenta con matrícula de arrendador, y la falta de respuesta al requerimiento formulado por esta autoridad mediante oficio No. 2-2025-19635 del 23 de abril de 2025.

Lo anterior, por la presunta vulneración de lo dispuesto en los artículos 16 y 28 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1, 4 y 6 del artículo 34 de la misma ley, relativos, respectivamente, al ejercicio de la actividad de arrendamiento sin contar con matrícula de arrendador, a la presunta exigencia de un depósito ilegal en dinero y a la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR investigación administrativa de carácter sancionatorio en contra de la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784 por la presunta comisión de conductas constitutivas de infracción al régimen de arrendamiento de vivienda urbana, consistentes en: i) no contar con matrícula de arrendador; ii) exigir y recibir un depósito en dinero bajo la denominación de garantía; y iii) no atender requerimiento realizado por autoridad competente, 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. 1-2025-22158.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular el siguiente **Pliego de Cargos** en contra de la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784, por la presunta infracción a las normas y disposiciones administrativas, de acuerdo con lo expuesto en el presente proveído, así:

PRIMER CARGO: Por presuntamente desarrollar actividad de arrendamiento o intermediación respecto del inmueble ubicado en la **Transversal 52 B # 2 A 52, apartamento 202, barrio El Sol, de esta ciudad**, sin contar con matrícula de arrendador, conducta con la cual habría incumplido lo previsto en el **artículo 28 de la Ley 820 de 2003**, incurriendo presuntamente en la causal sancionatoria establecida en el **numeral 1 del artículo 34 ibídem**.

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

SERGUNDO CARGO: Por presuntamente exigir y recibir de los arrendatarios la suma de **NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$900.000)**, bajo la denominación de "garantía", mediante documento separado denominado "TÍTULO DE GARANTÍA" de fecha **22 de junio de 2023**, en relación con el inmueble ubicado en **la Transversal 52 B # 2 A 52, apartamento 202, barrio El Sol, de esta ciudad**, conducta con la cual habría vulnerado lo dispuesto en el **artículo 16 de la Ley 820 de 2003** en concordancia con el numeral 6 del artículo 34 ibídem.

TERCER CARGO: Por no aportar respuesta al requerimiento y/u orden realizada por la autoridad competente mediante **oficio No. 2-2025-19635 del 23 de abril de 2025**, remitido al correo electrónico **mslcolombiain@gmail.com**, con acuse de recibido **ID 169633 del 23 de abril de 2025**, en relación con la queja presentada, vulnerando presuntamente lo previsto en el **numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003**.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el presente Auto de Apertura de investigación a la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784, mediante citación a notificación personal al correo electrónico **MSLCOLOMBIAIN@GMAIL.COM**, del registro mercantil consultado del 11 de abril de 2026, o en su defecto con las normas de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011

ARTÍCULO CUARTO: CORRER TRASLADO del presente Auto de Apertura de Investigación a la señora **MERY CECILIA TELLEZ SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía 52013784 a través de su representante legal (o quien haga sus veces), para que rinda las explicaciones que considere necesarias, ejerza su derecho a la defensa y soliciten las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

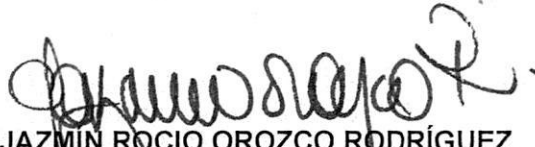
ARTÍCULO QUINTO: COMUNÍQUESE el contenido de este Auto al señor **JHON EDWIN GONZÁLEZ CANASTERO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.026.558.909, calidad de quejoso al correo electrónico: **jeritococa@gmail.com**, de acuerdo con la autorización dada en la plataforma SIGA con número de radicado **1-2025-22158 del 14 de abril de 2025**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

AUTO No. 1241 DEL 12 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos"
Expediente 1-2025- 22158

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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