

AUTO No. 1287 DEL 19 DE MAYO DE 2026

*"Por el cual se abstiene de aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2025-8140-503*

**LA DIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCION VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por las Leyes 820 de 2003, 1437 de 2011 y el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, Decreto Distrital 653 de 2025, la Resolución 927 de 2021, y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO

Que, la Dirección de Prevención Arrendamiento y Control de Enajenación (anteriormente Subdirección de Prevención y Seguimiento) mediante memorando No. 3-2025-8140 del 21 de agosto de 2025, informó a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda (antes Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda), lo siguiente:

Memorando No. 3-2024-5918 del 20 de agosto del 2024:

"(...)

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a **CARDONA E HIJOS CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS** identificado(a) con NIT **901.233.400-1** y matrícula de Arrendador **20190013** se estableció:*

Que no ha presentado el informe del año 2024, sobre sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C.

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, dispone:

"Matrícula de Arrendadores. 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

AUTO No. 1287 DEL 19 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2025-8140-503

arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

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." (Negrilla fuera del Texto).

Que el Artículo 40 de la Resolución Distrital No. 927 de 2021, establece:

Artículo 40. OBLIGACIONES DEL MATRICULADO. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados se obligan a:

a. Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC, que incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana, conforme lo señalado en el numeral 7º del artículo 2.1.4.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.¹

b. Reportar cualquier modificación a la información y documentación aportada para la obtención de la matrícula de arrendador, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2 del artículo 2.1.4.2.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015.²

Por su parte el artículo 27 del Decreto 653 de 2025, señala que son funciones de la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, las siguientes:

"(...)

1. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

¹ 7. Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

² Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

AUTO No. 1287 DEL 19 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2025-8140-503

2. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.
3. Adelantar las acciones de mediación que se deban desarrollar dentro del trámite de las investigaciones y demás procesos administrativos a su cargo.
4. Tramitar las quejas y reclamos presentados por las personas adquirentes o arrendatarias de vivienda en el Distrito Capital.
5. Tramitar, sustanciar y fallar las investigaciones que se adelanten por las quejas presentadas con relación a los contratos de arrendamiento e intermediación de inmuebles urbanos destinados a vivienda, en los términos que establezca la ley.
6. Realizar el seguimiento al cumplimiento de las instrucciones, órdenes o requerimientos que el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda imparta en relación con las funciones a cargo de esta Dirección.
7. Responder y custodiar los títulos constituidos por concepto de indemnizaciones por la terminación unilateral de contratos de arrendamiento.
8. Las demás que le sean asignadas y que correspondan a la naturaleza de la dependencia.

PROCEDIMIENTO APLICABLE

En relación con el procedimiento a adelantar, por el presunto incumplimiento a las obligaciones estipuladas en el artículo 40 de la Resolución Distrital No. 927 de 2021, como determinante de la conducta reprochable, se deberá adelantar conforme lo dispuesto en el procedimiento administrativo sancionatorio regulado en el artículo 47 y siguientes de la ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA, concordante con el Decreto único sectorial No.653 de 2025.

ACERVO PROBATORIO DOCUMENTAL

- Copia del memorando No. 3-2025-8140 de fecha 21 de agosto de 2025 proferido por el Director de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.
- Certificado No.503, por el cual el Director de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control

AUTO No. 1287 DEL 19 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2025-8140-503

de Vivienda de la Secretaría del Hábitat señaló la NO presentación del informe vigencia 2024 por parte de la investigada.

- Impresión de la Consulta al Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control - SIDIVIC.
- Certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio con fecha 04 de mayo de 2026.
- Copia Resolución No.1132 del 21 de octubre del 2024.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que de conformidad con el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, y el literal a) del artículo 27 del Decreto 653 de 2025, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la secretaria del Hábitat, tiene la competencia para adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

El no cumplimiento de la obligación legal establecida en la resolución 927 de 2021, acarreará la sanción prevista en el artículo 34° de la ley 820 de 2003 teniendo en cuenta las facultades legales que le imparte el artículo 27 del Decreto Distrital No. 653 de 2025, a la Dirección de Investigaciones Control y de Vivienda.

Que el artículo 313 de la Ley 2294 de 2023, *"por el 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, señala:*

"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.

(...)"

Que de conformidad con la Resolución número 3914 de 17 de diciembre de 2024, proferida por el -Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el valor de la Unidad de Valor Básico, (UVB) para el 2025 es de \$11.552.00.

AUTO No. 1287 DEL 19 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2025-8140-503

Que el artículo 27 del Decreto 653 de 2025, de la Alcaldía Mayor de Bogotá le asignó a la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, entre otras funciones la siguiente:

"(...)

1. Adelantar las investigaciones y demás actuaciones administrativas pertinentes cuando existan indicios de incumplimiento a las normas vigentes por parte de las personas naturales y jurídicas que realicen las actividades de enajenación o arrendamiento de vivienda.

(...)"

Que la Corte Constitucional ha señalado que: "(...) 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" (...)"

Que previo a realizar la apertura de una investigación administrativa contra la Sociedad **CARDONA E HIJOS CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS** identificado(a) con NIT **901.233.400-1** y matrícula de Arrendador **20190013** se observa que, la matrícula de arrendador fue cancelada a través de la Resolución No.1132 del 21 de octubre de 2024.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho concluye que no habría mérito para iniciar una investigación de carácter administrativo y en su efecto imponer una sanción de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025 y el Artículo 40 de la Resolución Distrital No. 927 de 2021, a la Sociedad **CARDONA E HIJOS CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS** identificado(a) con NIT **901.233.400-1** y matrícula de Arrendador **20190013** y en atención a que no es posible aperturar el presente proceso administrativo sancionatorio en contra de la citada sociedad, se hace necesario abstenerse de abrir investigación administrativa y como consecuencia ordenar el archivo de la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra la Sociedad **CARDONA E HIJOS CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS** identificado(a)

AUTO No. 1287 DEL 19 DE MAYO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2025-8140-503

con NIT **901.233.400-1** y matrícula de Arrendador **20190013** de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Como consecuencia de lo establecido en el presente artículo, dispóngase archivar el expediente No. 3-2025-8140-503.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR esta decisión a la sociedad **CARDONA E HIJOS CONSULTORES INMOBILIARIOS SAS** identificado(a) con NIT **901.233.400-1** y matrícula de Arrendador **20190013** para lo cual se citará al correo electrónico p.avila@constructorajlca.com para notificarlo personalmente o en su defecto de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Contra este Acto Administrativo no procede recurso alguno, rige a partir de la fecha de su expedición y ordena el archivo del expediente

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Natalia Otero Trujillo – Abogada Contratista - SICV
Revisó: Juan Carlos Hoyos – Profesional Especializado- SICV

