

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

**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 **JOHANNA CAROLINA VASQUEZ VILLA** identificada con cedula de ciudadanía No. **24.500.350** quien funge como arrendataria del inmueble ubicado en la calle 58 A SUR # 22-44 CASA 2 de esta ciudad mediante el radicado No. 1-2025-62270 del 04 de diciembre de 2025, presentó queja en contra del señor **RICARDO BELLO SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía 1.022.328.356 propietario de **INMOBILIARIA RIAMI**, identificada con el Nit1022328356 -7 y Matrícula 20200070 en razón a que durante la vigencia del contrato de arrendamiento se presentaron múltiples problemas de vivienda y cobros realizados a los codeudores.

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el oficio No 2-2025-86238 del 10 de diciembre de 2025, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en los literales (a y b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que este Despacho requirió a la empresa inmobiliaria en cuestión, mediante los oficios No. 2-2025-86220 del 10 de diciembre de 2025 para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte quejosa y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el Artículo 29 de la Carta Política de 1991.

Que revisado el aplicativo de correspondencia "**SIGA**" con que cuenta esta Entidad, se evidenció que la inmobiliaria investigada NO aportó respuesta al requerimiento enunciado en el párrafo precedente.

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 sociedad **RICARDO BELLO SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía 1.022.328.356 propietario de **INMOBILIARIA RIAMI**, identificada con el Nit 1022328356 -7 y Matrícula de Arrendador **20200070** activa, conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

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

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 Arrendamiento de Inmuebles destinados a vivienda en el Distrito Capital*, la **Ley 820 de 2003 en los literales a y b del artículo 33 y 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;

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

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

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. (...)" (Se resalta con subrayado).

Así mismo, la norma citada en su artículo 34 dispone:

"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 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." (Se resalta con subrayado).

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

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

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, 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.

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

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°:

"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, con fundamento en lo siguiente:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, 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.

En atención a lo expuesto, este Despacho procedió a dar trámite a la queja presentada por la señora **JOHANNA CAROLINA VASQUEZ VILLA**, quien en su escrito de queja manifestó lo siguiente:

"(...) Yo, Johanna Carolina Vasquez Villa, identificada(o) con cédula de ciudadanía número 1.024.500.350, me permito presentar una queja formal contra la Inmobiliaria RIMAI, por incumplimiento en las condiciones del contrato de arrendamiento y cobro injustificado posterior a la entrega del inmueble. Hechos: El contrato de arrendamiento fue suscrito el 06

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

de abril de 2024, con una duración de un (1) año, sobre el inmueble ubicado en CALLE 58A SUR # 22-44 CASA 2 Durante la vigencia del contrato se presentaron múltiples problemas en la vivienda, entre ellos: Daños frecuentes en las tuberías de los baños. Inundaciones dentro del inmueble cuando llovía. Devolución de residuos por el sifón del baño social. Devolución de residuos por el sifón del baño social. Fugas de humedad por tejas rotas. Inundación del patio con cada lluvia. Estas situaciones fueron informadas en repetidas ocasiones a la inmobiliaria, quienes realizaron arreglos parciales que no solucionaron definitivamente los problemas. Debido a ello, se decidió entregar el inmueble el día 5 de diciembre de 2024. Aunque inicialmente se había pactado la entrega para el 14 de diciembre, la asesora de la inmobiliaria indicó expresamente que no se generaría cobro por esos días, al encontrarse dentro de los primeros cinco días del mes. No obstante, en enero de 2025 la inmobiliaria continuó cobrando el canon de arrendamiento argumentando que los asesores no habían reportado el acta de entrega. A pesar de múltiples intentos de contacto, no se obtuvo respuesta oportuna. Actualmente, la empresa está realizando cobros a los codeudores por la suma de \$539.952, correspondiente supuestamente al período del 1 al 14 de diciembre de 2024, lo cual considero injustificado. (...)"

En este acápite es preciso aclarar que esta Dirección, no se pronunciará de fondo respecto a los hechos que no tienen incidencia directa con la vulneración normativa y el Contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, esto es, recuperaciones de dinero, terminaciones de contratos, restituciones de inmuebles, 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 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,

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-62270*

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. (...)

Una vez estudiados los señalamientos allegados por la parte quejosa el Despacho llegó a las siguientes conclusiones:

1. Este Despacho concluye que los hechos puestos en conocimiento por la quejosa, relacionados con los presuntos daños presentados en el inmueble y el supuesto cobro injustificado efectuado con posterioridad a su entrega, corresponden a controversias derivadas de la ejecución y liquidación del contrato de arrendamiento, relacionados con el estado físico del inmueble, la realización de reparaciones locativas y el cumplimiento de las obligaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario. Tales circunstancias constituyen controversias de naturaleza eminentemente civil y contractual, cuya definición corresponde a las partes y, en caso de desacuerdo, a la jurisdicción ordinaria. Lo anterior conforme a lo dispuesto en el literal (a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, norma que delimita de manera expresa atribuciones de esta autoridad y el cual estipula que:

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

"Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-62270

"(...) 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;(...)

Así las cosas y una vez realizado el anterior análisis, este Despacho se abstiene de adelantar Investigación Administrativa de acuerdo con lo previsto en los Artículos 33 y 34 de la Ley 820 de 2003, por cuanto no se observó un incumplimiento o vulneración a la norma por parte de la empresa inmobiliaria; por ende, no es posible continuar con las presentes actuaciones administrativas.

Conforme lo expuesto, este Despacho al no evidenciar vulneración normativa, no encuentra mérito para realizar la Apertura formal de una Investigación en contra del señor **RICARDO BELLO SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía 1.022.328.356 propietario de **INMOBILIARIA RIMAI**, identificada con el Nit 1022328356 -7 y Matrícula de Arrendador No. **20200070** y por lo tanto esta dirección procederá a abstenerse de iniciar una investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra del señor **RICARDO BELLO SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía 1.022.328.356 propietario de **INMOBILIARIA RIMAI**, identificada con el Nit 1022328356 -7 y Matrícula de Arrendador No. **20200070**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa.

AUTO No. 1908 DEL 14 DE JULIO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de aperturar una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-62270*

ARTÍCULO SEGUNDO: COMUNICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo al señor **RICARDO BELLO SOLANO** identificado con cédula de ciudadanía 1.022.328.356 propietario de **INMOBILIARIA RIAMI**, identificada con el Nit 1022328356 -7 y Matrícula de Arrendador No. **20200070**, a través de su representante legal (o quien haga sus veces) al correo electrónico arriendos@rimai.com.co, de acuerdo con la autorización efectuada mediante radicado 1-2025-62270 del del 04 de diciembre de 2025 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 **JOHANNA CAROLINA VASQUEZ VILLA** identificada con cedula de ciudadanía No. **24.500.350** en calidad de quejosa al correo electrónico: [<mariacorredin05@gmail.co>](mailto:mariacorredin05@gmail.co), de acuerdo con la autorización efectuada mediante radicado 1-2025-62270 del del 04 de diciembre de 2025 de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: 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 121 de 2008

ARTÍCULO SEXTO: El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

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