

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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

CONSIDERANDO:

Que el señor **DANIEL AUGUSTO MORALES PEREZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.098.669.199** en calidad propietario del inmueble ubicado en la calle 159 # 54-69 ,Torre 5 ,Apto 201 Conjunto Residencial Portus Alejandria Etapa 5 Barrio Mazuren de esta ciudad, presentó queja bajo el radicado No.1-2024-28987 el día 5 de agosto del año 2024, en contra de la sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017** por el presunto incumplimiento al contrato de administración suscrito por las partes, debido al no pago de los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre , octubre, noviembre y diciembre de 2023 y la no respuesta al requerimiento. (Folios 1 al 16)

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa, mediante los radicados Nros. 2-2024-37861 del 20 de agosto de 2024 cuales acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (folio 27)

Que este Despacho requirió a la inmobiliaria en cuestión, mediante el oficio No. 2-2024-37863 del 20 de agosto de 2024, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte quejosa y así mismo aportara las pruebas que quisiese hacer valer; una vez revisado lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991, Decreto 653 de 2025.

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 **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017** conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el **Auto No1405 del 02 de julio de 2025**, *"Por el cual se Apertura una Investigación Administrativa y se Formulan Cargos Expediente 1-2024-28987"*, en contra de la **investigada**.

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 15

PG02-PL03 V2

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

Que el citado acto administrativo fue notificado mediante AVISO a la dirección física del destinatario KR 54 A N° 169-60 Torre 2 Apto.402 el día 23 de septiembre de 2025, con acuse de recibido el 24 de septiembre de 2025 día. En dicha actuación se dio a conocer el contenido del Auto No. **1869 del 25 de agosto de 2025**.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" de esta Secretaría, no se evidenció que la investigada presentara escrito de descargos frente al Auto de Apertura de investigación No. **1405 del 2 de julio de 2025**,

Que posteriormente, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 2347 del 21 de noviembre de 2025**, dispuso correr traslado a la investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, en concordancia con el régimen procedimental vigente en materia de inspección, vigilancia y control de vivienda urbana. Dicho acto administrativo fue comunicado en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat el día 10 de febrero de 2026, (folio xx)

Que una vez revisado el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el termino legal fijado, NO se evidencia respuesta de la parte investigada ni presenta Alegatos de conclusión frente al **Auto No 2347 del 21 de noviembre de 2025**.

Que, aunado a lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 653 de 2025, en concordancia con las normas del procedimiento administrativo sancionatorio previstas en la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dentro de la presente actuación administrativa no se estimó necesario decretar de oficio la práctica de pruebas adicionales, por cuanto el acervo probatorio legal y oportunamente recaudado y obrante en el expediente administrativo resulta suficiente, pertinente, conducente y útil para la expedición del acto administrativo definitivo, en el cual se fundamenta la decisión de fondo que en esta providencia se adopta.

Que, por lo anterior, y una vez surtidas las etapas procesales previstas en el Decreto Distrital 653 de 2025, en concordancia con la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y encontrándose garantizados el derecho de defensa y el debido proceso, este Despacho procederá a adoptar 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

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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.

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:

- 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*



RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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
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)

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.

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2024-28987

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).

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). Todos los cobros; sanciones; multas; tarifas; requisitos financieros para la constitución, la habilitación, la operación o el funcionamiento de empresas públicas y/o privadas;

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.coCertificate No.
LAT - 1018

Página 5 de 15

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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 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***

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 7 de 15

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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).

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 Dirección, si la sociedad investigada en el ejercicio de su actividad de administrador transgredió las obligaciones emanadas del contrato de administración suscrito con el quejoso, debido al no pago de los cánones de arrendamiento y pago de servicios públicos., 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:

"(...)

- 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. (...)"*

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

"(...)" En nombre propio, Daniel Augusto Morales Pérez, identificado con C.C. 1.098.669.199 de Bucaramanga (en adelante el PROPIETARIO), me permito interponer una demanda contra la empresa ARRIENDALO S.A.S, identificada con NIT 901.407.077-3, con domicilio principal en Bogotá, matrícula de arrendador No. 2023-0017, cuyo representante legal es Óscar Felipe Martínez Conde, C.C. 1.110.585.647, y la dirección registrada en Carrera 7 N° 156 – 68 Oficina 1804, correos electrónicos: ayuda@arriendalo.com.co y notificacionesjudiciales@arriendalo.com.co (en adelante la EMPRESA), por los siguientes hechos: (...)

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

(...) Pretensiones

Pago de arriendo correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2003: COP \$13.600.000 (COP \$ 3.400.000 mensual).

(...)

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** con radicado No. 1-2024-28987 del 5 de agosto de 2024 en contra de la sociedad **ARRIENDALO SAS.**
- **Contrato** de Mandato para el servicio de Administración de un contrato de arrendamiento
- **Contrato** de Arrendamiento de vivienda urbana -Terminación de contrato solicitada por el arrendatario
- Derecho de Petición de 01 de noviembre de 2023
- Respuestas del Derecho de Petición
- Certificación Bancaria del propietario
- Extractos bancarios del Propietario

Así las cosas, no existe duda de que el documento suscrito por el señor **DANIEL AUGUSTO MORALES PEREZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1098669199** y la sociedad investigada, es un contrato de administración de inmueble, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del mandato; luego esta entidad es competente para conocer del caso.

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 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 Dirección.

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



RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.

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

(...)

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

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

Visto lo anterior, y valorada la prueba documental que obra en el plenario, como es el contrato de administración entre el señor **DANIEL AUGUSTO MORALES PEREZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1098669199** en calidad propietario del inmueble ubicado en la calle 159 # 54-69 ,Torre 5 ,Apto 201 Conjunto Residencial Portus Alejandria Etapa 5 Barrio Mazuren de esta ciudad, y la sociedad investigada **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, este despacho se permite citar a su tenor la cláusula denominada **RENTA** la cual nos permite para identificar la obligación de pago que tenía la inmobiliaria para con el quejoso que señala:

"(...) RENTA: El mandatario pagara al mandante el valor de la renta neta, entendida como el resultado de restarle los Gastos (término que se define mas adelante) el ingreso neto derivado del canon de

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

arrendamiento que genere el inmueble (la "Renta"). Para el efecto, el Mandatario podrá deducir y compensar automáticamente y de forma mensual los gastos del monto de dichos ingresos. Si por cualquier circunstancia el Mandatario no dedujese algún gasto de los ingresos del inmueble, el Mandante deberá pagar la suma debida, previa presentación de los comprobantes respectivos. El pago de la Renta se efectuará, a más tardar, los días 15 de cada mes siguiente a la suscripción del contrato de arrendamiento a la siguiente cuenta bancaria:

Banco	BANCOLOMBIA
Tipo de Cuenta	AHORROS
Número de Cuenta	61665608065

(...)"

En este contexto, se concluye que la sociedad investigada **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, incumplió las obligaciones establecidas en el contrato de administración firmado con el señor **DANIEL AUGUSTO MORALES PEREZ** identificado con la cédula de ciudadanía No. **1098669199** en calidad propietario del inmueble ubicado en la calle 159 # 54-69 ,Torre 5 ,Apto 201 Conjunto Residencial Portus Alejandria Etapa 5 Barrio Mazuren de esta ciudad, al no cumplir con lo pactado en la cláusula denominada **RENTA**, pues como lo relata el propietario del inmueble el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes pago de arriendo correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2003: COP \$13.600.000 (COP \$ 3.400.000 mensual).

Adicionalmente, la sociedad investigada **J ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, no dió respuesta al requerimiento formulado por esta Dirección para que se pronunciara sobre los hechos presentados en la queja. Esta falta de respuesta, junto con el incumplimiento de las obligaciones contractuales, constituye una presunta violación de lo dispuesto en el artículo 33, literal b, de la Ley 820 de 2003, que establece las responsabilidades de los administradores en la correcta gestión de los contratos de administración.

Ahora bien, del análisis integral del acervo probatorio se concluye de manera inequívoca que el investigado incurrió en el incumplimiento de sus obligaciones legales, específicamente en el no pago de los cánones de arrendamiento, no aportó prueba alguna ni allegó documentos o pruebas que permitieran desvirtuar los hechos objeto de investigación y la omisión de dar respuesta a los requerimientos formulados por esta Autoridad. Dichas conductas se encuentran plenamente acreditadas dentro de la actuación administrativa y no fueron desvirtuadas dentro de la actuación administrativa.

Acorde con toda la motivación y análisis sistemático precedente, y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, por existir mérito sufici20230017, adelantar *Procedimiento Administrativo Especial Sancionatorio*, esta

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581800
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Certificate No.
LAT - 1018



Página 11 de 15

PG02-PL03 V2



RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

Dirección procede a abrir investigación y formular cargos a través de un auto de apertura de investigación administrativa en contra de la sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 que señalan:

"(...) 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.

(...) 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".

Por otra parte, y ante la falta de respuesta por parte de la sociedad investigada, durante todas y cada una de las actuaciones administrativas proferidas por esta Dirección y agotado el procedimiento administrativo sancionatorio se presumirán como ciertos los hechos expuestos por los quejosos, conforme lo preceptuado en el inciso primero del artículo 97 de la Ley 1564 de 2012 "Código General de Proceso" que prevé:

"ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

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

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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:

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

El despacho advierte que la parte investigada incumplió con el pago de los doce (12) cánones de arrendamiento, así como con el pago de los servicios públicos, en contravención de lo expresamente pactado en el contrato de administración. En consecuencia, se considera que la parte investigada habría obtenido un beneficio indebido mediante la retención y utilización de recursos que pertenecían 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, este despacho concluye que la inmobiliaria investigada no actuó con la debida diligencia exigida en el ejercicio de su actividad, al omitir atender de manera oportuna y adecuada el requerimiento efectuado por esta Entidad. Dicha conducta constituyó un incumplimiento de los deberes legales que le son exigibles, vulnerando así la disposición normativa prevista en la Ley 820 de 2003, lo cual afectó el adecuado desarrollo de las funciones de inspección, vigilancia y control asignadas a esta autoridad.

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 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

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. Renuencia 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.*

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

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 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 sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 27 el Decreto Distrital 653 de 2025, una multa de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CIENTO SETENTA (454.170) Unidades de Valor Básico Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE., (\$5.500. 000.00)**, por la vulneración al numeral 2° y 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, una multa de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO CIENTO SETENTA (454.170) Unidades de Valor Básico Vigentes**, equivalentes en pesos colombianos a **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE., (\$5.500.000.00)**, por la vulneración a los numerales 2° y 4° 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 remisorio.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución a la sociedad **ARRIENDALO S.A.S**, identificada con NIT No. **901407077-3** y Matricula de Arrendador **20230017**, a la dirección electrónica omartinezc@inpropertiescolobia.com - omartinezc@inpropertiescolobia.com, de acuerdo con

RESOLUCIÓN No.261 DEL 24 DE MARZO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-28987

la consulta principal del **SIDIVIC**, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución al señor **HERNAN GUSTAVO GUARÍN GOZALEZ** identificado con la cedula de ciudadanía No.**19129538**, en calidad de quejoso al correo electrónico gustavojoyero@yahoo.com tomado del SIGA No. 1-2024-28987 del 5 de agosto del año 2024.

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 de los diez (10) días a ella, 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 Dirección 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 ROCIO 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

