

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2024-40050

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

CONSIDERANDO:

Que la señora **MARTHA CECILIA GONZÁLEZ DE BONILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.612.285, quien actúa en calidad de propietaria de los inmuebles ubicados en la Carrera 51 # 103B – 65, apartamento 402 del edificio Torres de Hazor, y en la Transversal 58 # 104B – 23, apartamento 304 del edificio Innovation, de esta ciudad, presentó queja formal mediante radicados Nos. c y 1-2024-43826 del 03 de diciembre de 2024 en contra del señor **WILSON LEONARDO IBARRA CORTÉS**, identificado con C.C. No. 79.866.596, por el presunto incumplimiento del Contrato de Administración celebrado entre las partes de manera verbal, en razón a que presuntamente no se han efectuado los pagos de los cánones de arrendamiento de los citados inmuebles desde el mes de marzo de 2024 y abril de 2024, respectivamente

Que esta Subdirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante el oficio No. 2-2024-55516 del 29 de noviembre de 2024; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (b) artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que este Despacho requirió al señor **WILSON IBARRA CORTÉS**, mediante oficio No. 2-2024-59489 del 19 de diciembre de 2024, para que se pronunciara respecto de los hechos expuestos por la parte querellante 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 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 del señor **WILSON IBARRA CORTÉS**.

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 el señor **WILSON LEONARDO IBARRA CORTÉS**, identificado con C.C. No. 79.866596, cuenta con la Matrícula de Arrendador No. 2120 conforme lo establece el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

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





RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el **Auto 2253 del 30 de septiembre de 2025**, *"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*, en contra de la investigada, por la presunta vulneración a la Ley 820 de 2003. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo cuarto del resuelve, que la investigada contaba con el término de quince (15) días hábiles para descorrer traslado de los descargos y para ejercer su derecho de defensa y contradicción.

Que el citado acto administrativo de apertura se notificó por aviso, remitiéndose copia al correo electrónico: reyesibarrainmobiliaria@hotmail.com, el día 10 de noviembre de 2025, de conformidad con el acta de envío y entrega de mensaje de datos No. 248791 obrante a folio (28).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" de esta Secretaría, se evidencia que la investigada NO presentó escrito con descargos frente al Auto de Apertura de investigación No. 2253 del 30 de septiembre de 2025.

Que posteriormente, la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante **Auto No. 289 del 27 de febrero de 2026**, dispuso correr traslado a la sociedad inmobiliaria investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo, el cual fue comunicado al correo electrónico: reyesibarrainmobiliaria@hotmail.com, el día 27 de abril de 2026 con lectura del mensaje el mismo día según se observa en el soporte de entrega 308591 del servicio de mensajería 4-72.

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

Que aunado a lo anterior y conforme al artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa decretar de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo, a las ya existentes y obrantes dentro del expediente, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

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

FUNDAMENTOS LEGALES

Secretaría Distrital del Hábitat

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



Certificate No.
LAT - 1018



RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

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.

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 propietarios y las personas dedicadas a la*

Secretaría Distrital del Hábitat

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



Certificate No.
LAT - 1018



Página 3 de 14

PG02-PL03 V2

B-

A

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

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.
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.

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2024-40050

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; 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

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

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).

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.

(...)

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



RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción administrativa"

Expediente 1-2024-40050

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 CIEN PESOS (\$12.100,00).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).

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 presente asunto tiene por objeto establecer si la sociedad inmobiliaria investigada, en desarrollo de la actividad de administración inmobiliaria y en ejecución del contrato de administración celebrado con la parte quejosa, incurrió en el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, específicamente en lo relacionado con la presunta falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo de 2024 y abril de

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 14

PG02-PL03 V2

B
A

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

2024 de los inmuebles ubicados en la Carrera 51 # 103B – 65, apartamento 402 del edificio Torres de Házor, y en la Transversal 58 # 104B – 23, apartamento 304 del edificio Innovation, de esta ciudad. En particular, corresponde determinar si, la sociedad investigada omitió de deber contractual de cancelar los citados cánones de arrendamiento, y si dicha omisión configura un incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas frente a la parte quejosa.

De igual manera, se examina si la investigada incurrió en la falta de respuesta a los requerimientos formulados por este Despacho, conductas que, en su conjunto, podrían configurar un presunto incumplimiento de lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, los cuales estipulan que:

"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:

"(...)

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.

(...)"

En este acápite es pertinente aclarar que esta Dirección, no se pronunciará de fondo respecto a las siguientes pretensiones: I. recuperación de dinero. II. terminaciones de contratos de administración o arrendamiento y III. reconocimiento de penalidades o indemnizaciones, 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 Subdirección.

Al respecto es importante advertir, que compete a la justicia ordinaria dirimir conflictos respecto de la vulneración a las normas civiles que regulan los incumplimientos de contrato, obligaciones derivadas de un contrato civil, demandables ante la jurisdicción ordinaria, por lo que hemos de poner de presente, apartes de la Sentencia C 102-2011 de la Honorable Corte Constitucional:

"(...) Ahora bien, como dicha potestad sancionatoria, radicada en cabeza de las entidades territoriales, y ejercida sobre los arrendadores de vivienda, es manifestación de una función administrativa de control, inspección y vigilancia, nada impide que las partes del contrato de administración, en asuntos no relacionados con dicha función administrativa, puedan dirimir sus controversias ante el juez natural del contrato.

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

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



B

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

(...)

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 propietarias-, 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. (...)"

Continuando con el análisis de la queja objeto de estudio, se pudo evidenciar que la señora MARTHA CECILIA GONZÁLEZ DE BONILLA, allegó como anexos a su escrito de queja la documentación que se enuncia a continuación:

1. Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Transversal 58 # 104B – 23, apartamento 304 del edificio Innovation, de esta ciudad
2. Denuncia Penal interpuesta contra del señor WILSON LEONARDO IBARRA CORTÉS
3. Comunicación de fecha 6 de mayo de 2024 remitida por la inmobiliaria R&I inmobiliaria de propiedad del investigado.
4. Comunicación de fecha 27 de mayo de 2024 remitida por la inmobiliaria R&I inmobiliaria de propiedad del investigado.
5. Copia de las facturas de cobro de los servicios públicos del inmueble ubicado la Carrera 51 # 103B – 65, apartamento 402 del edificio Torres de Hazor de esta ciudad.
6. Copia de los movimientos bancarios de la señora PATRICIA HURTADO MÉNDEZ, arrendataria del inmueble ubicado en la Transversal 58 # 104B – 23, apartamento 304, en los cuales se puede evidenciar el pago de los cánones de arrendamiento del citado inmueble.

Es de anotar, tal como se señaló en el Auto de Apertura No. 2253 del 30 de septiembre de 2025, que este Despacho, al efectuar el análisis del acervo probatorio obrante en el plenario, advierte que no se encuentra incorporada copia del contrato de administración presuntamente suscrito entre la parte quejosa y el investigado. Si bien a folios 10 y 11 del expediente reposan comunicaciones suscritas por el investigado, mediante las cuales manifiesta que el retraso en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los inmuebles objeto de la presente queja obedecía, según su dicho, a la mora en que

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

incurrieron los arrendatarios, lo cierto es que, ante la ausencia de copia del referido contrato, este Despacho se abstiene de emitir pronunciamiento alguno respecto del pago de dichos cánones.

Lo anterior, por cuanto no es posible verificar la existencia del vínculo contractual entre las partes, ni establecer las obligaciones pactadas y las eventuales cláusulas contractuales que habrían sido objeto de incumplimiento.

De igual manera, se encuentra plenamente acreditado dentro del expediente que el investigado incumplió la obligación de atender de manera oportuna al requerimiento formulado por este Despacho mediante radicado No. 2-2024-59489 del 19 de diciembre de 2024, así como las órdenes impartidas en el Auto de Apertura de Investigación No. 2253 del 30 de septiembre de 2025, providencia en la cual, en el artículo cuarto de su parte resolutive, se le concedió un término de quince (15) días hábiles para presentar descargos y ejercer plenamente sus derechos de defensa y contradicción.

Así mismo, se evidencia el incumplimiento de lo dispuesto en el Auto No. 289 del 27 de febrero de 2026, mediante el cual se corrió traslado a la sociedad inmobiliaria investigada por el término de diez (10) días hábiles, con el fin de que presentara alegatos de conclusión dentro del presente trámite administrativo, sin que obrare pronunciamiento alguno por parte de aquella.

Tal conducta resulta contraria a lo establecido en el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, disposición que impone a las personas naturales y sociedades que ejercen actividades de arrendamiento y administración inmobiliaria el deber de atender oportunamente los requerimientos efectuados por la autoridad competente, cuyo tenor literal dispone:

"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:

"(...)

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.

(...)"

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

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional Sentencia **C-125/03**, ha señalado lo siguiente:

"En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad".

MONTO DE LA SANCIÓN

Respecto de los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, este despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

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

Lo anterior obedece al desinterés de la parte investigada de dar respuesta frente al requerimiento efectuado por este Despacho con ocasión de la queja presentada, limitándose a guardar silencio pese a haber sido debidamente notificada y comunicada de tal requerimiento, identificado con el número 2-2024-59489 del 19 de diciembre de 2024.

En igual sentido, se evidencia la omisión por parte del investigado en dar respuesta y cumplimiento a lo dispuesto en el Auto de Apertura No. 2253 del 30 de septiembre de 2025 y en el Auto No. 289 del 27 de

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. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

febrero de 2026, providencias mediante las cuales se le otorgaron las oportunidades procesales correspondientes para ejercer su derecho de defensa, contradicción y presentar alegatos de conclusión, sin que hubiese efectuado pronunciamiento alguno dentro de los términos legalmente establecidos.

Por lo expuesto anteriormente y con base en lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, este despacho considera procedente imponer sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2°, 3° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

Es importante señalar que, mediante 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 CIEN PESOS (\$12.100,00).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 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 2025, se considera pertinente imponer al señor **WILSON LEONARDO IBARRA CORTÉS**, identificado con C.C. No. 79.866.596, conforme a nuestras funciones previstas en el Decreto Distrital 653 de 2025, una multa de **DOSCIENTAS SEIS PUNTO SESENTA Y UN (206,61) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE, (\$2.500.00.00)**, por la vulneración al numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER al señor **WILSON LEONARDO IBARRA CORTÉS**, identificado con C.C. No. 79.866.596, conforme a nuestras funciones previstas en el Decreto Distrital 653 de 2025, una multa de **DOSCIENTAS SEIS PUNTO SESENTA Y UN (206,61) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE, (\$2.500.00.00)**, por la vulneración al numeral 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

RESOLUCIÓN No. 463 DEL 15 DE MAYO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-40050

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 remitisorio.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al señor **WILSON LEONARDO IBARRA CORTÉS**, identificado con C.C. No. 79.866596, con Matrícula de Arrendador No. 2120 al correo electrónico: reyesibarrainmobiliaria@hotmail.com, de conformidad con el radicado No. 1-2024-40050 del 2 de noviembre de 2024, o en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido de la presente resolución a la señora **MARTHA CECILIA GONZÁLEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.612.285, en calidad de quejosa, al correo electrónico: carlosbonillamd@gmail.com, de conformidad con el radicado No. 1-2024-40050 del 2 de noviembre de 2024, o en su defecto, conforme a las reglas pertinentes de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente acto administrativo procede **únicamente** el recurso de reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro 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 Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Beatriz Eugenia Vidal Díaz—Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Edna Margarita Gómez Arbeláez— contratista- Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda

