

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-4548*

**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 el señor **AMILSON ROMERO CUBILLOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.364.679 presentó queja formal mediante radicado No. 1-2025-4548 del 11 de febrero de 2025, en contra de **HOUM COLOMBIA SAS** identificada con NIT **901393156-4**, y Matricula de Arrendador **20200066**, al solicitar un depósito en dinero por valor de cuatrocientos cuatro mil seiscientos (\$404.600) como condición para apartar un inmueble, dicho pago fue exigido antes de la celebración de un contrato de arrendamiento, Folios (1 al 6).

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte quejosa mediante el radicado No. 2-2025-7875 del 24 de febrero de 2025; informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en el literal (a) artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (7).

Que este Despacho requirió a **HOUM COLOMBIA SAS** mediante el oficio No. 2-2025-7876 del 24 de febrero 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, y el Decreto 653 de 2025, Comunicación enviada a los correos electrónicos ayuda@houm.com con acuse de recibido el mismo día. Folio (8).

Que revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció respuesta al requerimiento realizado por este Despacho mediante radicado 1-2025-7445 del 25 de febrero de 2025 por parte de **HOUM COLOMBIA SAS** identificada con NIT **901393156-4**, y Matricula de Arrendador **20200066**.

Que, esta Dirección mediante radicado No. 2-2025- 9623 del 03 de marzo de 2025, trasladó al quejoso la respuesta presentada por la Inmobiliaria **HOUM COLOMBIA SAS** al requerimiento formulado dentro de la queja radicada para su conocimiento.

Una vez revisado el sistema de correspondencia “SIGA” con el que cuenta la entidad no se evidencia respuesta al requerimiento realizado por este Despacho.

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-4548

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 **HOUM COLOMBIA SAS** identificada con NIT **901393156-4** y Matricula de Arrendador **20200066** se encuentra **ACTIVA**

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, los Decretos Distritales 653 de 2025, y demás normas concordantes.

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 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. (...)"***

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

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

"

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-4548*

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."

Que, además el Decreto distrital No. 51 de 2004. En el capítulo segundo: "De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana", menciona que:

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

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-4548*

reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento 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.

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-4548*

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.*
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.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Dirección de Investigaciones, en su carácter de Autoridad Administrativa, conoce 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.

Conforme a lo anterior, este Despacho procedió a darle trámite a la queja allegada por el señor **AMILSON ROMERO CUBILLOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.364.679 con el objetivo de determinar si hace parte de sus competencias; para el caso presente, se tomará en cuenta lo que se manifestó en la queja consistente en:

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-4548*

(...)

Como es de su conocimiento desde el 30 de diciembre del 2024 se solicitó la devolución del dinero que su inmobiliaria nos solicitó para apartar un inmueble mientras se realizaba el estudio si era o no viable su asesora de Sonia Garay quien está vinculada a su empresa nos indicó si no era viable es estudio la inmobiliaria nos devolvería el dinero se diligencio el formulario pero no pasamos el estudio pasamos hacer la reclamación del dinero como nos indicaron pero hasta la fecha no tenemos respuesta nos han indicado en dos ocasiones que proceden hacer el pago pero no han cumplido.

pago de la reserva, realizado por un valor de \$404.600 el día 18 de diciembre del año 2024, siendo las 1.51 de la tarde, 1:51:39, 1:51:39. Ya que no fue viable el estudio. El pago correspondiente Número de autorización 345202 pagados a HOUM COLOMBIA SAS realizado desde la cuenta del Sr. Amilson Romero Cubillos identificado con cédula 80364679 de Bogotá cuenta ahorros banco Bogotá número, 078179629 para la realización del trámite anexo Recibo de pago y copia de la cédula y certificación bancaria de quien realizó el trámite de pago.

(...)

Ahora bien, continuando con el presente estudio, esta Dirección procedió a requerir a **HOUM COLOMBIA SAS** identificada con NIT **901393156-4** y Matrícula de Arrendador **20200066** en cuestión, mediante el oficio 2-2025-7876 el 24 de febrero de 2025, comunicado para que se pronunciara al respecto, y una vez revisado el expediente físico y el aplicativo de correspondencia “SIGA” con el que cuenta esta Entidad, se evidenció respuesta a tal requerimiento mediante el oficio radicado No. 1-2025-7446 del 25 de febrero de 2025 en el que señaló lo siguiente al respecto:

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-4548

HOUM COLOMBIA S.A.S. ("HOUM"), sociedad identificada con NIT 901.393.156-4, actuando a través de JUAN EDUARDO CONTRERAS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C.; en calidad de representante legal nos permitimos dar respuesta al REQUERIMIENTO – TRASLADO QUEJA RADICADO No 1-2025-4548 realizado por esta entidad.

Con respecto a las solicitudes del señor(a) AMILSON ROMERO CUBILOS, es importante darle a conocer que se trata de un hecho superado, teniendo en cuenta que se reintegró el 100% de la reserva (\$ 404.600) el día 10 de febrero de 2025, a la cuenta registrada por el postulante.

HOUM GROUP INC		JPMorgan	
Información de la Transacción			
Número de Cuenta: 143Houm Colombia COP		Código de la Entidad: BANCO J.P. MORGAN COLOMBIA S.A. - BANCO J.P. MORGAN COLOMBIA S.A. - BOGOTÁ/CIASC008	
Monto de Pago: COP 424.805.00		Fecha: 02-10-2025	
País de destino: COLOMBIA - CO		Categoría: No	
Beneficiario: Amilson Romero Cubilos		Beneficiario Adicional: AMILSON ROMERO CUBILOS	
Número de Cuenta: 143Houm Colombia COP		Código del Banco de Colombia: 0011 Banco de Bogotá	
País de destino: COLOMBIA - CO		País de destino: COLOMBIA - CO	

Adicional, el día 11 de febrero de 2025, el quejoso confirmo de manera escrita el recibido de la transferencia en su cuenta bancaria.

Que tal respuesta fue puesta en conocimiento de la quejosa, mediante el oficio No. 2-2025-9623 del 03 de marzo del 2025 electrónicamente mediante mensaje de datos con el ID del mensaje No. 155812 con acuse de recibo el mismo día y que el expediente físico y el aplicativo de correspondencia "SIGA" con el que cuenta esta Entidad, una vez transcurrido el término legal señalado, se evidenció que la quejosa no se manifestó al respecto.

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 Administración 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:

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-4548*

"(...) 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.

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

Ahora bien, conforme al análisis efectuado por este despacho frente a la queja presentada y revisado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, los hechos objeto de la queja no se adecuan a los supuestos de hecho previstos en dicho artículo que es del siguiente tenor:

"ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

*“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa”
Expediente 1-2025-4548*

- 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 teniendo en cuenta que la petición del quejoso se fundamenta en la supuesta falta de devolución de un dinero entregado en el marco de un proceso de estudio previo de documentos, es preciso aclarar que en el presente caso no existió suscripción de contrato alguno, por lo cual no puede considerarse como una controversia derivada de la ejecución contractual. No obstante, la sociedad efectuó la devolución del dinero correspondiente, tal como se evidencia en el soporte de pago aportado en la respuesta al requerimiento. En consecuencia, no se configura incumplimiento alguno que habilite la intervención de esta entidad, razón por la cual no resulta procedente adelantar actuación administrativa en este caso

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra de la sociedad **HOUM COLOMBIA SAS** identificada con NIT **901393156-4** y Matrícula de Arrendador **2020066**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto, en consecuencia, Archívese la Actuación Administrativa

AUTO No. 637 DEL 24 DE MARZO DE 2026

"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa"
Expediente 1-2025-4548

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la sociedad **HOUM COLOMBIA SAS** identificada con NIT **901393156-4** y Matrícula de Arrendador **20200066** a través de su representante legal (o quien haga sus veces) al correo electrónico : **notificaciones@houm.com** de acuerdo con la autorización del registro mercantil, consultado el 23 de Marzo de 2026, al , reportado en el sistema SIDIVIC de la Secretaría, o en su defecto conforme a 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 al señor **AMILSON ROMERO CUBILLOS**, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.364.679 en calidad de quejoso al correo electrónico: **angelrahe2020@gmail.com**, de acuerdo con la autorización efectuada mediante radicado 1-2025-4548 del 11 de febrero de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: 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 653 DE 2025.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Auto rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ

Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: **Edna Margarita Gómez Arbelaez**— Abogada contratista - SICV
Elaboró: **Remy J. Ramírez Negrete**— Abogada Contratista - SICV