RESOLUCIÓN No. 588 DEL 18 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-423

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, la Ley 1437 de 2011, la Ley 2080 de 2021 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la señora **CLAUDIA ELIZABETH GARCIA RODRIGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía No. 38.362.382, quien en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la calle 77 A No. 102 - 27, de esta ciudad, mediante radicados No. 1-2024-423 del 05 de enero de 2024, presentó queja en contra de la empresa **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa, por el presunto incumplimiento al contrato de administración, en lo relacionado con la mora el pago de los cánones de arrendamiento. (folios 1 al 32)

Que esta Dirección procedió a dar respuesta a la parte Quejosa mediante el oficio No. 2-2024-7575 del 23 de enero de 2024, informándole acerca de nuestras funciones y competencias según lo preceptuado en los literales (a y b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003. (folios 33 al 35)

Que este Despacho requirió a la inmobiliaria en cuestión**,** mediante el oficio No. 2-2024-7573 del 23 de enero 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; lo anterior en aras de garantizar el debido proceso consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991. (folios 36 al 40)

Que, en razón al presunto incumplimiento evidenciado, este despacho profirió el **Auto 1870 del 25 de agosto de 2025**, *"Por el cual se apertura una investigación administrativa y se formulan cargos"*, en contra del investigado, por la presunta vulneración a la Ley 820 de 2003. En el citado acto administrativo se estableció en el artículo cuarto del resuelve, que el investigado contaba con el término de quince (15) días hábiles para descorrer traslado de los descargos y para ejercer su derecho de defensa y contradicción, de acuerdo con el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025 y consagrado por el artículo 29 de la Carta Política de 1991. (folios 41 al 45)

Que el citado acto administrativo de apertura se notificó por aviso, a través de oficio No. 2-2025-57896 del 22 de septiembre de 2025 y recibido el día 20 de septiembre de 2025. (Folios 46 y 47).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad investigada **NO** presento escrito con descargos frente al ***Auto 1870 del 25 de agosto de 2025***.

RESOLUCIÓN No. 588 DEL 18 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-423

Que, posteriormente, este despacho profirió el **Auto No 2438 del 25 de noviembre 2025**, dispuso correr traslado a la sociedad investigada por el término de 10 días hábiles, para presentar alegatos de conclusión, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 122 del Decreto Distrital 653 de 2025, en consonancia con lo establecido en el inciso 2 del artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo, acto administrativo que fue comunicado a través de la publicación realizada en la página web de la Secretaria Distrital del Hábitat el día 8 de mayo de 2026 y se mantuvo publicada por el término de 5 días hábiles, hasta el 14 de mayo de 2026. (folio 56)

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental "SIGA" de esta Secretaría, **NO** se evidencia que la sociedad investigada presentara escrito de alegatos de conclusión.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 653 de 2025 y en consonancia al artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, este Despacho procederá a tomar 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 vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 820 de 2003, y 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.

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.
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 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.

(…)

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. 3914 del 17 de diciembre de 2024, *"Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2025"*, 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 ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($11.552,00).el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticinco (2025)** 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

ANALISIS 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 "garantías de rentas" suscrito con el quejoso, en cuanto al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2023 y enero de 2024, 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 y los anexos que esta contiene se hace necesario hacer la claridad de que tipo de contrato es el suscrito por el hoy quejoso y la sociedad **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa; se evidencia que a folios 6 al 17 se encuentra un documento denominado "contrato de administración", como se observa en la siguiente imagen:

"*(…)*

RESOLUCIÓN No. 588 DEL 18 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-423

CLÁUSULAS.- OBJETO. Por medio del presente Contrato el Mandante confiere al Mandatario un mandato sin representación en los términos del artículo 1262 y siguientes del Código de Comercio de Colombia y 2142 y 2177 del Código Civil, así como de las normas que lo complementen, adicionen o modifiquen, para que por cuenta del Mandante pero a nombre del Mandatario se realicen todas las actividades necesarias y tendientes a administrar los contratos de arrendamiento de vivienda urbana que se suscriban sobre el Inmueble que a continuación se detalla:

Dirección	**CL 77A #102 - 27**

(…)" (folio 6)

Conforme a lo anterior, es importante aclarar que nos encontramos en el desarrollo de un contrato de administración, en el cual la sociedad investigada **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa, se encargaba de realizar la labor de administrar el inmueble ubicado en la calle 77 A No. 102 – 27, de esta ciudad, 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 claro para este Despacho que la la empresa **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa, no dio respuesta el requerimiento realizado bajo el radicado No. 2-2024-7573 del 23 de enero de 2024, situación se encuentra en contravía de lo reglado por el numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

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 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:

RESOLUCIÓN No. 588 DEL 18 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-423

"(...) 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. (…)".

Por otra parte, no obra en el expediente respuesta por parte de la sociedad investigada **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa**,** como tampoco recibo de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2023 y enero de 2024, así mismo se reitera la obligación de dar respuesta a los requerimientos realizados por esta Secretaria, de acuerdo a lo anterior la sociedad investigada no acató la orden impartida por esta Secretaria, y en el actuar de esta forma confirma el cargo segundo del Auto 1870 del 25 de agosto de 2025.

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 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 Administrativo[1], 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 teniendo en cuenta que la sociedad no aportó respuesta al requerimiento realizado por la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda, a través del radicado No. 2-2024-7573 del 23 de enero de 2024.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**

  Encuentra este Despacho que la sociedad investigada, al no atender las órdenes y requerimientos formulados por la autoridad administrativa competente, incurre en una conducta que no puede

---

1 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.

considerarse prudente, en tanto supone la omisión deliberada de información solicitada de manera expresa.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes**:

En la presente actuación, el despacho encuentra que la inmobiliaria investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones emanadas del contrato de administración, consistentes en el pago correcto de los cánones de arrendamiento, e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de mandatarios de conformidad a lo contemplado en el Código Civil Colombiano.

Es importante resaltar, que el hecho de incumplir con las obligaciones pactadas en el contrato de administración suscrito con el propietario es una vulneración directa a una norma de arrendamiento de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa, que no permite interpretación errónea; norma que debe ser conocida por las personas naturales y/o jurídicas que ejercen actividades de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana.

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 653 de 2025 y, 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 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 el artículo 50 Numerales 2° y 7° de la Ley 1437 de 2011.

Es importante señalar que, mediante la Resolución 3914 del 17 de diciembre de 2024, *"Por medio del cual se reajusta el valor de la unidad de valor básico, UVB, para la vigencia 2025"*, 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 ONCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($11.552,00)., el cual comenzó a regir a partir del primero (1°) de enero de dos mil veinticinco (2025)** 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 a **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa**,** conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 27 Decreto Distrital 653 de 2025, una multa de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CIENTO OCHO (476.108) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($5.500.000.oo)**, por la vulneración al numeral 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESOLUCIÓN No. 588 DEL 18 DE JUNIO DE 2026
"Por la cual se impone una sanción administrativa"
Expediente 1-2024-423

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la sociedad **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa, una multa de **CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CIENTO OCHO (476.108) Unidades de Valor Básico Vigentes, equivalentes en pesos colombianos a CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($5.500.000.oo)**, por la vulneración al numeral 2°, 4°y 5° 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 ejecutoría 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 empresa **ARRIENDALO S.A.S.,** identificada con NIT No. 901407077-3, y matricula de arrendador No. 20230017 de estado activa, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNIQUESE el contenido de la presente resolución a la señora **CLAUDIA ELIZABETH GARCIA RODRIGUEZ** identificada con la cedula de ciudadanía No. 38.362.382, en calidad de propietaria del inmueble, al correo electrónico claudiasgarcia@yahoo.com, el cual fue aportado en el radicado SIGA 1-2024-423 del 05 de enero de 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 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 expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Juan Manuel Moncada Urbina – Abogado Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: Margarita Gómez Arbelaez – Abogada Contratista - Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda