



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Radicado provisional 1720058020 de 2022
(27 de septiembre)

“Mediante el cual se establecen los requisitos para la expedición de matrículas de arrendador, se deroga el Decreto 1139 de 2003 y Decreto 509 de 2004 se delega una competencia y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 209 y 315 numeral 1º de la Constitución Política, los artículos 28, 31, 32 y 33 de la Ley 820 de 2003; Decreto 051 de 2004, Decreto 1077 de 2015, y demás normas complementarias vigentes, y

CONSIDERANDO QUE

La Ley 820 de 2003, expidió el régimen de arrendamientos de vivienda urbana, fijando los criterios que sirven de base para regular los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, otorgando la competencia a las autoridades locales.

El artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 051 de 2004, establece que: *“Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la autoridad administrativa competente”.*

El Decreto 051 de 2004, reglamentó los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003 en lo relativo a la matrícula de arrendadores, requisitos para su obtención, así mismo, dispuso en su artículo 1º y 8º, que las alcaldías municipales y distritales son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a matrículas de arrendadores, así como para establecer sistemas de inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.

Mediante el Decreto 1077 de 2015, se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que compila las disposiciones relacionadas con arrendamiento de vivienda urbana, reglamentarios de la Ley 820 de 2003, así como de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La ley 1437 de 2011 en su artículo 2°, al definir su ámbito de aplicación, prevé que las autoridades se sujetarán en sus actuaciones al CPACA, cuando no existan procedimientos regulados en leyes especiales.

Así mismo, en su artículo 47, la Ley 1437 de 2011 dispone el procedimiento administrativo sancionatorio para aquellos procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único. Acorde con dicha disposición, las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio y la formulación de cargos se hará mediante acto administrativo el cual básicamente debe contener los hechos que originan la investigación, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes.

A nivel local, por medio del Decreto 1139 de 2003, se delegó en el Secretario de Gobierno la competencia para expedir matrículas de arrendador en los términos de los artículos 32, 33 y 34 de la Ley 820 de 2003 y se encargó para que organizara una base de datos con las matrículas de arrendador que se concedan a los establecimientos de comercio o personas naturales que contenga el número de matrícula, nombre del establecimiento o persona, número de matrícula mercantil, propietario, cédula de ciudadanía e informe trimestral.

De igual forma, a través del Decreto Municipal 509 de 2004, se establecieron requisitos adicionales para obtener matrícula de arrendadores y se determinaron igualmente sistemas de inspección, vigilancia y control en materia de arrendamientos por parte de la Subsecretaría de Orden Civil de la Secretaría de Gobierno Municipal, cuyos procesos fueran tramitados por los inspectores y corregidores.

Posteriormente, el Decreto Municipal 532 de 2016, además de otras funciones delegó en la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia las competencias relacionadas en el Decreto 1139 de 2009 y 504 de 2004.

El arrendamiento en el Valle de Aburrá es un mercado que está creciendo aproximadamente en un 7% cada año y Medellín se posiciona como la tercera ciudad del país con más viviendas en alquiler; por tal motivo, se hace necesario actualizar el marco reglamentario del nivel local, estableciendo nuevos mecanismos que permitan realizar eficientemente mejores labores de control, inspección y vigilancia; ajustando de forma precisa la delegación otorgada por el Decreto 532 de 2016 y los requisitos y procedimientos conforme a la delegación otorgada.

Con fundamento en lo anterior,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto. Establecer los requisitos para la obtención de la matrícula de arrendador y adoptar lineamientos en cuanto a su expedición en virtud de la Ley 820 de 2003 y la competencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para tal efecto.

Parágrafo. El trámite de atención de las solicitudes relacionadas con la expedición de matrícula de arrendadores de que trata el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, le corresponderá a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Los procedimientos y contenidos de la presente reglamentación, serán aplicables a las personas definidas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 y se enmarcarán en las funciones de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, establecidas en el Decreto con fuerza de acuerdo 883 de 2015.

CAPÍTULO 2

SOLICITUD Y CANCELACIÓN DE MATRÍCULA DE ARRENDADOR

Artículo 3. Solicitud de Matrícula de Arrendador. De conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 051 de 2004, toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse como arrendadores ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Distrito de Medellín.

Artículo 4. Requisitos para la solicitud. En armonía con lo reglado en el artículo 29 de la Ley 820 de 2003, para la obtención de la Matrícula de Arrendador, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

4.1. Personas Jurídicas:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4.1.1. Formato de solicitud de Matrícula de Arrendador, expedido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, debidamente diligenciado.

4.1.2. Certificado de Existencia y Representación Legal y el Certificado de Registro Mercantil del establecimiento de comercio, expedidos por la Cámara de Comercio con fecha de expedición no superior a dos (2) meses y en el que consten las actividades de qué trata el artículo 3 del presente Decreto.

4.1.3. Fotocopia del documento de identidad del Representante Legal y RUT.

4.1.4. Modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana que utilizará en desarrollo de su actividad.

4.1.5. Modelo de contrato de administración de inmuebles dados en arrendamiento que utilizará en desarrollo de su actividad.

4.1.6. Composición Accionaria de la Sociedad expedida por el revisor fiscal de la sociedad o, en su defecto, en caso de no estar obligada, por contador público independiente.

4.1.7. En virtud de la facultad establecida en literal c) del artículo 29 de la ley 820, no tener sanciones y/o suspensiones de la matrícula de arrendador con multas vigentes en los últimos cinco (5) años, salvo que se encuentre a paz y salvo en todas sus obligaciones en virtud del ejercicio de la actividad económica que señala la Ley 820 de 2003, tanto en la ciudad de Medellín como en otros distritos y/o municipios; por lo tanto, se deberá aportar certificado expedido por el respectivo distrito o municipio en el que conste que la matrícula de arrendador de vivienda urbana no tiene sanciones en los municipios y/o distritos donde haya ejercido esta actividad.

En caso de que la sociedad, tenga sanciones o suspensiones de la matrícula de arrendador en los últimos cinco (5) años y no se encuentre a paz y salvo por concepto de multas impuestas en ejercicio de su actividad ante la autoridad competente, no le será otorgada la matrícula de arrendador en la ciudad de Medellín.

4.2. Tratándose de personas naturales:

4.2.1. Certificado de Registro Mercantil del establecimiento de comercio expedido por la Cámara de Comercio en el cual se encuentre inscrito como comerciante con fecha de expedición no superior a dos (2) meses y en el que consten las actividades establecidas en el presente Decreto.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4.2.2. Fotocopia del documento de identidad del propietario del establecimiento de comercio.

4.2.3. RUT.

4.2.4. Modelo de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana que utilizará en desarrollo de su actividad.

4.2.5. Modelo de contrato de administración de inmuebles dados en arrendamiento que utilizará en desarrollo de su actividad.

4.2.6. En virtud de la facultad establecida en literal c) del artículo 29 de la ley 820, de 2003; no tener sanciones y/o suspensiones de la matrícula de arrendador en virtud del ejercicio de la actividad económica que trae la Ley 820 de 2003, tanto en la ciudad de Medellín como en otros distritos y/o municipios; por consiguiente, se deberá aportar certificado expedido por el respectivo distrito o municipio, en el que conste no tener sanciones en los municipios y/o distritos donde se ostente la Matrícula de Arrendador de vivienda urbana.

En caso de que el propietario del establecimiento de comercio o el establecimiento de comercio tengan sanciones, suspensiones o cancelaciones de la matrícula de arrendador, en los últimos cinco (5) años y no se encuentre a paz y salvo por concepto de multas impuestas en ejercicio de su actividad ante la autoridad competente, no le será otorgada la matrícula de arrendador en la ciudad de Medellín.

Parágrafo Primero. En el caso de solicitar la matrícula de arrendadores en calidad de propietarios o subarrendadores que celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deben anexar la relación de los inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, sobre los cuales se pretenda adelantar la actividad de arrendamiento o intermediación, aunado a los requisitos que corresponda, sea persona natural o jurídica.

Parágrafo Segundo. El certificado de existencia y representación legal en el caso de personas jurídicas o el certificado de registro mercantil del establecimiento de comercio de que trata el presente artículo, deberán contener como domicilio una dirección en la ciudad de Medellín o en su defecto, en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Artículo 5. Trámite de la solicitud. La solicitud deberá ser radicada en formato físico en las taquillas dispuestas por la Alcaldía de Medellín para tal fin, o virtualmente, en el portal institucional: www.medellin.gov.co.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Presentada la documentación, se someterá al correspondiente estudio y evaluación por parte de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, y, de encontrarse acorde con los requerimientos establecidos en la Ley 820 de 2003, el Decreto Reglamentario 051 de 2004 y los requisitos dictados en el presente Decreto, el Subsecretario de despacho de dicha dependencia expedirá resolución motivada, concediendo la respectiva matrícula de arrendador.

Parágrafo. En caso de que la solicitud no se encuentre completa o no esté acorde a las disposiciones legales, se devolverá la documentación. Si pasado un (1) mes desde la fecha del requerimiento, no se ha entregado la información solicitada, se entenderá como desistida, de conformidad con el artículo 17 de la ley 1755 de 2015.

Artículo 6. Asignación de Matrícula de Arrendador. El Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín otorgará la Matrícula de Arrendador dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud, si la información aportada estuviera completa, o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de la información complementaria requerida, según el caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 3º del Decreto Nacional 051 de 2004, asignando el número de matrícula que corresponda y en orden cronológico, con base en la documentación radicada por el interesado.

Parágrafo Primero. La Matrícula de Arrendador se entenderá otorgada por una sola vez y tendrá vigencia por el término de un año, pasado el cual se renovará, de manera automática, cada año exclusivamente para el Distrito de Medellín.

Parágrafo Segundo. En armonía con lo dispuesto por el artículo 2º del Decreto 051 de 2004, la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín llevará, en forma sistematizada, un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, estén obligados a matricularse como arrendadores.

Artículo 7. Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:

7.1 En virtud del numeral 7 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004, presentar dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento de cada trimestre, un informe sobre el desarrollo de su actividad durante ese período, relacionando los cambios o modificaciones que ocurran en el ejercicio de la actividad arrendadora y lo atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento, según su estratificación y ubicación, y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Dicho informe deberá ser entregado de manera física en el Archivo Central de la Alcaldía de Medellín, ubicado en el sótano del Centro Administrativo Distrital, adjuntando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, en el formato establecido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, con copia de los prediales de cada uno de los inmuebles relacionados; además se deberá enviar, de manera digital, únicamente el formato con la información correspondiente. En caso de no tener arrendamientos en el trimestre a reportar, deberá informar esta novedad por escrito a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

7.2. Las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia deberán reportar la modificación de su matrícula dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se produzca la novedad correspondiente, anexando los documentos que soporten dicha modificación; lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2º del Decreto Nacional 051 de 2004.

7.3. Para el desarrollo de la actividad económica, se deberán suscribir, única y exclusivamente, modelos de contrato de arrendamiento y de administración revisados y avalados por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Parágrafo Primero. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo, dará lugar a la apertura de un proceso administrativo sancionatorio en los términos de la Ley 1437 de 2011, y en virtud de los artículos 32 y siguientes de la Ley 820 de 2003 y el artículo 5 y 8 del Decreto 051 de 2004.

Parágrafo Segundo. Frente al incumplimiento de estas obligaciones, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín podrá ejercer el control, la inspección y vigilancia para investigar, sancionar e imponer medidas correctivas y multas de hasta 100 salarios mínimos mensuales vigentes, de conformidad con el literal b) del artículo 33, y los artículos 28 y 34 de la Ley 820 de 2003.

Artículo 8. Suspensión y cancelación de la matrícula de arrendador a solicitud de parte. Las personas naturales o jurídicas, matriculadas como arrendadores ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, podrán solicitar la cancelación de su matrícula cuando dejen de ejercer la actividad de manera definitiva, anexando los siguientes documentos:

8.1. Solicitud dirigida a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2. Cesión de los contratos de mandato y arrendamiento a otra sociedad o establecimiento de comercio que cuente con matrícula de arrendador.

8.3. Certificado de cancelación de la sociedad, establecimiento de comercio ante Cámara de Comercio y ante Industria y Comercio de la ciudad de Medellín.

CAPITULO 3

INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA SOBRE LAS PERSONAS QUE EJERCEN ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES PARA VIVIENDA URBANA

Artículo 9. Delegación de la autoridad competente para la imposición de sanciones por incumplimiento de la Ley 820 de 2003. Deléguese en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín la facultad de imponer las sanciones a las que se refiere el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, observando el procedimiento administrativo sancionatorio referido en el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 10. Suspensión y cancelación de la matrícula de arrendador de oficio. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 051 de 2004, cuando las personas matriculadas incurran de manera reiterada en las conductas descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, se dará lugar a la suspensión o cancelación de la matrícula de arrendador, de manera oficiosa, mediante la aplicación del proceso administrativo sancionatorio establecido en la Ley 1437 de 2011 por parte del Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, según la delegación prevista en el artículo anterior del presente Decreto.

Parágrafo Primero. En los eventos de suspensión o cancelación de la matrícula de arrendador, el inspector de policía urbano que conoce de los asuntos relacionados con la protección al consumidor, tramitará las respectivas actuaciones y proyectará las resoluciones del caso para la firma de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia.

Parágrafo Segundo. También serán objeto de conocimiento del inspector de policía urbano que tramita los asuntos de la protección al consumidor, las reclamaciones relativas a la suspensión y cancelación oficiosa de la matrícula de arrendador; las controversias a las que alude el artículo 8 y literales a) y b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003; el incumplimiento a lo establecido en el artículo séptimo del presente Decreto y el proceso respectivo de los recursos de reposición presentados.

Parágrafo Tercero. La información relativa a la suspensión y/o cancelación o revocación de la matrícula de arrendador será publicada en el portal web del Distrito de Medellín, de



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

conformidad con los artículos 6 y 8 del Decreto 051 de 2004, en articulación con la Secretaría de Comunicaciones.

Parágrafo Cuarto. En todo caso, contra las providencias ordenando el pago multas, suspensión o cancelación de matrículas de arrendadores; sólo procederá el recurso de reposición por mandato del parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Parágrafo Quinto. La Secretaría de Hacienda continuará con la ejecución del código de recaudo implementado para las multas impuestas por infracciones administrativas a la Ley 820 de 2003 y su Decreto Reglamentario 051 de 2004.

Artículo 11. A las reclamaciones que se surtan en la relación con la infracción establecida en el parágrafo del artículo 8 y los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del literal a) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, se les dará el trámite dispuesto para el derecho de petición consagrado en la Ley 1755 de 2015 o aquella que la modifique o sustituya.

Artículo 12. El (la) Subsecretario(a) de Gobierno Local y Convivencia, por intermedio del inspector de policía que tramita los asuntos de la protección al consumidor, llevará a cabo las visitas tendientes al cumplimiento de las funciones de control, inspección y vigilancia a que alude el literal b) del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

CAPÍTULO 4

SOLICITUD DE TERMINACIÓN UNILATERAL DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON INDEMNIZACIÓN

Artículo 13. Trámite de la solicitud de terminación unilateral de un contrato de arrendamiento con indemnización o caución. Para efectos de adelantar el trámite de terminación unilateral del contrato de arrendamiento ante el (la) Subsecretario(a) de Gobierno Local y Convivencia, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003 o la norma que la aclare o modifique, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:

13.1. Solicitud mencionando que se acoge a la terminación unilateral del contrato conforme a la Ley 820 de 2003.

13.2. Copia de la comunicación de preaviso enviada por servicio postal autorizado con tres (3) meses de anterioridad a la fecha señalada para la terminación del contrato, a la dirección del arrendatario o arrendador o a la de su representante legal según el caso. En la comunicación se deberá manifestar la voluntad de dar por terminado el contrato y de pagar la indemnización o caución establecida en la ley, así como establecer la fecha de entrega del inmueble y la causal invocada para la terminación.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

13.3. Copia del comprobante del envío de la comunicación mencionada en el literal anterior.

13.4. Título Original de Depósito Judicial expedido por el Banco Agrario - Oficina de Depósitos Judiciales, por el valor correspondiente a la indemnización o caución por terminación del contrato a favor de la contraparte.

Parágrafo Primero. Recibida la solicitud con el cumplimiento de los requisitos legales, desde la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, se procederá de manera inmediata a informar de la existencia del respectivo título al beneficiario del mismo.

Parágrafo Segundo. Para la terminación unilateral del contrato que trata el literal d) del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, se deberá adjuntar copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

Artículo 14. Entrega de título. Una vez agotado el procedimiento enunciado en el artículo anterior por parte del otorgante del título correspondiente a la indemnización o caución; la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia mediante oficio entregará al beneficiario o su apoderado el título previa identificación de éstos.

CAPÍTULO 5

SOLICITUD ENTREGA PROVISIONAL DE INMUEBLE DE VIVIENDA ARRENDADO POR TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO

Artículo 15. A fin que se surta la entrega provisional de inmueble de vivienda arrendado ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 820 de 2003 o la norma que lo aclare o lo modifique, el arrendatario deberá presentar los siguientes documentos:

15.1. Solicitud formal por escrito, acreditando el cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 24 numeral 4 de la Ley 820 de 2003.

15.2. Copia legible del contrato de arrendamiento. Si el contrato es verbal, anexar copia de documento que permita establecer el valor cancelado por concepto del canon de arrendamiento.

15.3. Copia del título constituido para indemnizar al arrendador, donde se evidencie el pago equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

15.4. Aportar copia del preaviso enviado por servicio postal autorizado con tres (3) meses de anterioridad a la fecha de entrega del inmueble, a la dirección del arrendador o a la de su representante legal, según el caso.

Artículo 16. Diligencia de entrega del inmueble al arrendador. Desde la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003 o la norma que lo aclare, modifique o sustituya, se procederá a citar a las partes a diligencia de entrega del inmueble al arrendador o autorizado.

Artículo 17. Procedimiento para la designación del secuestre. Una vez acreditado por parte del arrendatario, las condiciones previstas en los artículos 24 y/o 25 de la Ley 820 de 2003, según el caso, El(la) Subsecretario(a) de Gobierno Local y Convivencia procederá de manera inmediata a la designación del secuestre, de conformidad con lo previsto en Título V de la Ley 1564 de 2012.

Parágrafo. La comunicación, nombramiento, aceptación del cargo y relevo del secuestre, se realizarán conforme a lo previsto en el artículo 49 del Código General del Proceso, y en la comunicación del nombramiento se le indicará al auxiliar de la justicia el día y hora fijados para la diligencia de entrega provisional del inmueble objeto de entrega.

Artículo 18. En el evento de que el arrendador no asista a la diligencia de entrega provisional, se procederá por parte de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, a entregar provisionalmente el inmueble en depósito al secuestre designado. En este evento, los gastos de honorarios del secuestre correrán a cargo del arrendador, según lo señalado en el inciso tercero del parágrafo del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, en el Título V de la Ley 1564 de 2012 y a las tarifas y criterios previstos en el artículo 37 numeral 5° del Acuerdo 1518 de 2002 proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Parágrafo. Los honorarios del secuestre serán fijados por El(la) Subsecretario(a) de Gobierno Local y Convivencia, de conformidad con lo establecido en el Título V de la Ley 1564 de 2012, las tarifas y criterios previstos en el artículo 37 numeral 5° del Acuerdo 1518 de 2002, proferido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

CAPÍTULO 6

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 19. Régimen de transición. Los inspectores de policía urbana y corregidores, remitirán al inspector de policía urbano con funciones protección al consumidor, los procesos sancionatorios que en el marco de la Ley 820 de 2003 se encuentren en curso, dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente Decreto.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 20. Derogatorias. El presente Decreto deroga el Decreto 1139 de 2003 y el Decreto 509 de 2004, y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Artículo 21. Vigencia: El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de Medellín Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL QUINTERO CALLE

Alcalde de Medellín

BG (RA). JOSÉ GERARDO ACEVEDO OSSA

Secretario de Seguridad y Convivencia

Proyectó: Víctor Hugo Gallego Rodríguez	Revisó: Oscar Eduardo Alfonso Builes	Aprobó: Carlos Bustamante
Cargo: Profesional Universitario Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia	Cargo: Apoyo Jurídico Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia	Cargo: Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia



Alcaldía de Medellín

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

MEMORIA JUSTIFICATIVA

“Mediante el cual se establecen los requisitos para la expedición de matrículas de arrendador, se deroga el Decreto 1139 de 2003 y Decreto 509 de 2004 se delega una competencia y se dictan otras disposiciones”

Dependencia que desarrollara el proyecto de Norma	Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y convivencia.
Título del Proyecto de Decreto o Resolución:	“Mediante el cual se establecen los requisitos para la expedición de matrículas de arrendador, se deroga el Decreto 1139 de 2003 y Decreto 509 de 2004 se delega una competencia y se dictan otras disposiciones”
1. Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	La Ley 820 de 2003 expidió el régimen de arrendamientos de vivienda urbana, fijando los criterios que sirven de base para regular los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda urbana, otorgando la competencia a las autoridades locales. El artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 051 de 2004, señala que toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o realizar labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, así como las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendadores celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, deberán matricularse ante la autoridad administrativa competente. El Decreto 51 de enero 8 de 2004 reglamentó los artículos 28, 29, 30 y 31 de la Ley 820 de 2003 en lo relativo a matrícula de arrendadores, requisitos para su obtención, así mismo dispuso en sus artículos 1º y 8º, que las Alcaldías Municipales y Distritales son las autoridades administrativas competentes para ejercer las funciones relativas a matrículas de arrendadores, así como para establecer sistemas de inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Por medio del Decreto 509 de 2004, se delegó tal competencia a la Secretaría de Gobierno, otorgando a dicha dependencia las facultades de inspección, control y vigilancia y la autorización para expedir las matrículas de arrendador. Mediante el Decreto 1077 de 2015 se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio que compila las disposiciones relacionadas con arrendamiento de vivienda urbana, de conformidad con la Ley 820 de 2003, así como de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. El Decreto Municipal No. 532 de 2016 trasladó la competencia a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia relacionada con la facultad de conceder matrícula de arrendador en los términos de los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003, quien además ejercerá funciones de inspección, control y vigilancia. OPORTUNIDAD: El arrendamiento en el Valle de Aburrá es un mercado que está creciendo un 7 % cada año y Medellín se posiciona como la tercera ciudad del país con más viviendas en alquiler. Por lo cual se hace necesario ajustar el Decreto 509 de 2004, estableciendo nuevos parámetros que permitan un mejor control, inspección y vigilancia. Así mismo, establecer de forma más precisa la delegación otorgada por el Decreto 532 de 2016, ajustando así, los requisitos y procedimientos conforme a la delegación otorgada. CONVENIENCIA: Ajustar los requisitos para la obtención de la matrícula de arrendador y los procedimientos a realizar en cuanto a la inspección y control otorgadas por la Ley.
2. Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto.	Ley 820 de 2003, Decreto 051 de 2004
3. La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	La norma regirá a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de Medellín Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto.	Deroga el Decreto 1139 de 2033 y el Decreto 509 de 2004
5. Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudieran tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente)	No se encontraron decisiones de órganos judiciales de cierre que tengan impacto sobre la decisión.
6. El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido	Comunidad en General.
7. Impacto económico si fuere el caso, el cual deberá señalar el costo o ahorro, de la implementación del respectivo acto.	N/A
8. Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesaria)	N/A
9. Cualquier otro aspecto que la Dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.	N/A
10. Seguridad Jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia:	SI: NO: X

BG (RA). JOSÉ GERARDO ACEVEDO OSSA

Secretario de Seguridad y Convivencia

Proyectó: Víctor Hugo Gallego Rodríguez	Revisó: Oscar Eduardo Alfonso Builes	Aprobó: Carlos Gutiérrez Bustamante
Cargo: Profesional Universitario Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia	Cargo: Apoyo Jurídico Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia	Cargo: Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

