



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín, 20 de octubre de 2022

**SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN SIETE A DE POLICÍA URBANA PRIMERA CATEGORÍA
Calle 64A Nro. 85-19- Robledo Parque
Teléfono 3855555 Ext. 4340**

Señor
LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ
Representante Legal Rentar Bien Raíz S.A.S.
Medellín

ASUNTO: Informe de inicio de actuación administrativa sancionatoria.

Respetado señor:

La **INSPECTORA 7A DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA** se permite informarle que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 de la **Ley 1437 de 2011**, que en marco del proceso con radicado **2-55425-19** se emitió la **Resolución No.631 del 20 de octubre de 2022** mediante la cual, se dio inicio al respectivo procedimiento administrativo sancionatorio y se formuló pliego de cargos a la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** identificada con **NIT.901243258** representada por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ o quien haga sus veces**, por la presunta contravención al numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Por lo anterior, se le hace saber que dentro de los **quince (15)** días siguientes a la notificación del acto administrativo de formulación de cargos, puede presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer dentro del presente proceso. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

Lo anterior para su conocimiento y ejercicio del derecho de defensa como garantía del debido proceso previsto en el artículo **29 de la Constitución Política** y demás normas concordantes.

Atentamente,

SANDRA MILENA OSORIO AGUDELO
INSPECTORA 7A DE POLICÍA URBANA



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN SIETE A DE POLICÍA URBANA PRIMERA CATEGORÍA
Calle 64A Nro. 85-19- Robledo Parque
Teléfono 3855555 Ext. 4340**

Radicado: 2-55425-19
Contravención: Violación a la Ley 820 de 2003
Investigado: Inmobiliaria Rentar Bien Raíz S.A.S.
NIT: 901243258
Representante legal: Luis Felipe Paniagua López
Cédula de ciudadanía: 1.017.133.208
Dirección agencia: Carrera 77 # 43 – 54 Oficina 306
Quejosa: Teresa De Jesús Duque Higuita
Cédula de ciudadanía: 22.172.418
Dirección inmueble: Carrera 77 # 60 – 45 Apto 2421 Conjunto Residencial Cuarzo, barrio San Germán, Medellín

RESOLUCIÓN 631

Veinte (20) de octubre de dos mil veintidós (2022)

“Por medio de la cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos”

La Inspectora 7A de Policía Urbana en virtud de la función de control, inspección y vigilancia consagrada en los artículos 5 y 6 del Decreto Municipal 509 de 2004 frente a las controversias a las que alude el artículo 8o y literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 obrando como secretaria ad hoc del Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia quien actúa en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, en especial de las conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016 y el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011, procede a formular Pliego de Cargos en el Proceso con radicado 2-55425-19 que este Despacho adelanta contra la Inmobiliaria **RENTAR BIEN RAÍZ S.A.S.** identificada con **NIT 901243258** y representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** o quien haga sus veces.

I. ANTECEDENTES

1. El 06 de noviembre de 2019 la señora **TERESA DE JESUS DUQUE HIGUITA** presenta escrito con radicado número **201910401212** ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia en contra de la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** identificada con **NIT 901243258**, representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** y ubicada en la Carrera 77 # 43 – 54 Oficina 306, Distrito de Medellín.
2. Lo anterior, por el incumplimiento al contrato de administración Nro.1009 de 2018 suscrito entre las partes, toda vez que a la fecha de presentación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la queja la agencia de arrendamiento adeudaba a la ciudadana el valor de siete (7) cánones de arrendamiento y correspondiente a **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$9.250.500)**.

3. El 15 de noviembre de 2019, el profesional Universitario **Víctor Hugo Gallego Rodríguez**, adscrito a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, remite queja presentada por la señora **TERESA DE JESUS DUQUE HIGUITA** a la Inspección 7A de Policía Urbano mediante oficio con radicado **No. 201920106271**.
4. El 10 de octubre de 2022 se inician las averiguaciones preliminares en el proceso con radicado Nro. **2-55425-19** con el fin de verificar la ocurrencia de la conducta; determinar si es constitutiva de sanciones administrativas o si se ha actuado al amparo de una causal de exclusión de responsabilidad; se hace imperioso en el presente caso ahondar en las circunstancias de tiempo, modo y lugar, determinando si constituyen infracciones al ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, así como los autores y partícipes.
5. El 13 de octubre de 2022, se envía citación para el día 19 de octubre de 2022, al señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** como representante legal de la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** a fin de enterarlo sobre el contenido de la queja interpuesta y la apertura de la averiguación preliminar.
6. El 13 de octubre de 2022, el notificador de la Inspección 7ª se traslada a la dirección registrada de la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.**, esto es, **Carrera 77 Nro.43-54 Oficina 306** y a la dirección aportada por la quejosa **Carrera 77 Nro.43-22 Piso 2** para entregarle la citación referida en el punto anterior. No obstante, en constancia que obra dentro del expediente administrativo **2-55425-19**, el notificador informa que al llegar al lugar el señor Carlos Ortiz, guarda de seguridad del Edificio ARANECHE, manifestó que hace aproximadamente cinco años la agencia de arrendamientos **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** no presta sus servicios en la dirección **Carrera 77 Nro.43-54 Oficina 306** y que antes de irse de la zona estuvieron ubicados alrededor de cinco meses en la **Carrera 77 Nro.43-22 Piso 2**.
7. El 14 de octubre de 2022, el abogado de apoyo de la Inspección 7A se comunica vía telefónica con la señora **TERESA DE JESUS DUQUE HIGUITA** al teléfono **8502042** suministrado por un familiar de la ciudadana al comunicarse al celular 3146617586 teléfono aportado por la quejosa en las diligencias como dato de contacto. En dicha comunicación, la señora **DUQUE HIGUITA**, se rectifica en la queja presentada e indica que a pesar



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

del acuerdo de pago convenido con la agencia de arrendamiento, nunca le cancelaron el dinero adeudado.

8. En vista de que no se cuenta con más direcciones de contacto dentro del expediente, se procede con la publicación de la citación mencionada en los hechos anteriores en la página web de la entidad toda vez que al intentar contactar al señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** u otras personas de la agencia a los números telefónicos 5397129 y 3005298296, no se logró comunicación.
9. En vista de que el 19 de octubre de 2022 no se presenta ningún representante ni se obtiene información de la agencia de arrendamientos **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.**, se procede a iniciar proceso administrativo sancionatorio por violación al contenido de la Ley 820 de 2003 y a la formulación de cargos.

II. IDENTIDAD DEL IMPLICADO

El presente proceso se dirige en contra de la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** identificada con **NIT 901243258**, con matrícula de arrendador de vivienda urbana No.39/18, con sede registrada en la carrera 77 43-54 oficina 306 y representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.017.133.208.

III. DESCRIPCION Y DETERMINACION DE LA CONDUCTA A INVESTIGAR

PRIMER Y UNICO CARGO: Incumplir el contrato de administración No.1009 de 2018 suscrito entre la señora **TERESA DE JESÚS DUQUE HIGUITA** identificada con cédula de ciudadanía **Nro.22.172.418** y **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** identificada con **NIT 901243258**, con matrícula de arrendador de vivienda urbana No.39/18 y representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** cuyo objeto es administrar apartamento ubicado en la carrera 77 65 -45 apartamento 1421, Edificio "Conjunto Residencial Cuarzo P.H." barrio San Germán, Medellín, parqueadero Nro.5262, cuarto útil Nro.5149 con destinación residencial, en cuanto, a la no cancelación del valor del canon de arrendamiento de siete (7) meses (mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019).

Lo anterior, constituye un incumplimiento a la obligación contemplada en la cláusula cuarta del contrato en mención, literal A y que reza a su tenor:

SON OBLIGACIONES DE LA AGENCIA ADMINISTRADORA:

- A) *Reconocer y cancelar al PROPIETARIO el valor de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato, dentro del décimo (10) día de cada periodo mensual, realizando las deducciones a que haya lugar, obligación que deberá cumplirse durante todo el tiempo en que el inmueble se encuentre ocupado por el*

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



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

ARRENDATARIO y cesará cuando este sea le sea entregado a la AGENCIA DE ADMINISTRADORA, estando o no en curso proceso de restitución de inmueble en contra del arrendatario conforme lo prescrito en los arts. 2003 y 2013 del Cód. Civil (...).

Igualmente, la inmobiliaria desatiende el contenido del literal B del mismo apartado del contrato y que consagró:

B) Rendir a la PROPIETARIA mensualmente informe de su gestión en el que consigne el detalle de los dineros recibidos, erogaciones efectuadas y saldo a favor o en contra que se abone o reclame a la PROPIETARIA. Esta cuenta se entregará a la PROPIETARIA a partir del día diez (10) de cada mes y si pasados quince (15) días desde la fecha de la entrega de esta cuenta LA PROPIETARIA no le formulase observaciones se entenderá aprobada por este.

IV. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS QUE FUNDAMENTAN EL CARGO Y DE LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR LOS SUJETOS PROCESALES

Se aprecian las pruebas conjuntamente, de acuerdo con las reglas de la sana crítica observando que en el contrato de administración de vivienda urbana Nro.1009-2018 suscrito entre la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** y la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** la agencia de arrendamientos se obliga en la cláusula cuarta del contrato en mención, literal A y B a:

Reconocer y cancelar al PROPIETARIO el valor de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato, dentro del décimo (10) día de cada periodo mensual, realizando las deducciones a que haya lugar, obligación que deberá cumplirse durante todo el tiempo en que el inmueble se encuentre ocupado por el ARRENDATARIO y cesará cuando este sea le sea entregado a la AGENCIA DE ADMINISTRADORA, estando o no en curso proceso de restitución de inmueble en contra del arrendatario conforme lo prescrito en los arts. 2003 y 2013 del Cód. Civil (...).

Rendir a la PROPIETARIA mensualmente informe de su gestión en el que consigne el detalle de los dineros recibidos, erogaciones efectuadas y saldo a favor o en contra que se abone o reclame a la PROPIETARIA. Esta cuenta se entregará a la PROPIETARIA a partir del día diez (10) de cada mes y si pasados quince (15) días desde la fecha de la entrega de esta cuenta LA PROPIETARIA no le formulase observaciones se entenderá aprobada por este.

En derecho de petición de la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** a la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** con fecha del 20 de septiembre de 2019, la ciudadana solicita la consignación de los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019 con los respectivos intereses toda vez que de conformidad con la respuesta de Bancolombia al radicado 8008502618, la entidad bancaria informa que los pagos realizados a la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** el 07 de mayo de 2019 y el 05 de junio de 2019 no fueron aplicados dado a que presentaron inconvenientes de verificación rechazada en ACH.



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Igualmente, para demostrar la omisión del pago de los cánones a la cuenta bancaria BBVA Nro.001309300200040399, prevista como cuenta en la que se realizaría el depósito de los cánones de arrendamiento, la señora **DUQUE HIGUITA** aporta cinco (5) extractos de dicha cuenta de los periodos comprendidos entre el 01 de enero de 2019 – 31 de enero de 2019, 01 de febrero de 2019- 28 de febrero de 2019, 01 de marzo de 2019 – 31 de marzo de 2019, 01 de abril de 2019 – 30 de abril de 2019, 01 de mayo de 2019 -31 de mayo de 2019 y 01 de junio de 2019 – 30 de junio de 2019, en donde se verifica que no ingresó ninguna transferencia realizada por la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** durante esos periodos de tiempo.

El 30 de septiembre de 2019 la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** responde el derecho de petición de la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** presentado el 20 de septiembre de 2019, reconociendo el incumplimiento contractual en los siguientes términos:

Se encuentra usted en lo cierto al realizar las afirmaciones mencionadas en los hechos de su escrito, se tiene claridad y certeza también de las obligaciones con usted tiene esta agencia por virtud de contrato de administración suscrito, esta agencia reconoce adeudarle a usted los cánones que por concepto de arrendamiento se han generado en los meses por usted indicados, además de los intereses que se han generado de acuerdo a la mora.

(...) por lo anterior le solicitamos de la manera más respetuosa nos conceda acordar con usted los pagos y le proponemos hacerlo de la siguiente manera:

Cancelación de mes en curso el día acordado inicialmente en el contrato más cancelación de un mes de canon el día 30 del mismo mes con liquidación de los respectivos intereses, de esa manera ponernos al día y lograr el cumplimiento de la obligación que con usted tenemos dado que lamentablemente no es posible para nosotros hacer un pago inmediato de la totalidad de dinero a usted adeudado (...)

A lo anterior, la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** dirige derecho de petición a la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** el 11 de octubre de 2019, en donde la ciudadana no acepta la propuesta realizada por la agencia de arrendamientos indicando que le deben cancelar el 50% de lo adeudado con sus respectivos intereses el día 30 de octubre de 2019 y el 50% restante el 30 de noviembre de 2019 con sus correspondientes intereses.

Propuesta a la cual, da respuesta la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** el 21 de octubre de 2019 detallando un plan de pago a la ciudadana, así:

**23 de octubre de 2019: pago canon mes de octubre por valor de \$(1.321.500) UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS PESOS M.L*

**10 de noviembre de 2019: pago 50% de monto adeudado por valor de \$(3.964.500) TRES MILLONES NOVECIENTOS SESEENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS.*



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**10 de diciembre de 2019: pago 50% de monto adeudado por valor de \$(3.964.500) TRES MILLONES NOVECIENTOS SESEENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS.*

No obstante, de conformidad a lo informado por la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** en la queja presentada ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia mediante escrito con radicado 201910401212 del 06 de noviembre de 2019, advierte que:

La Agencia de arrendamientos "RENTAR BIEN RAIZ" ha incumplido el CONTRATO de arrendamiento No.1009 de 2018 que convenimos, de tal manera que a la fecha solo han consignado 4 meses del presente año, adeudando en este momento el arriendo de 7 meses.

En septiembre de 2019 les envié un derecho de petición y el 30 del mismo mes respondieron reconociendo la deuda y manifestando un compromiso de pago (...) a pesar de que les acepté la propuesta, el 23 de octubre no se realizó el pago convenido (han venido incumpliendo consistentemente en convenios verbales y por chats). He realizado seguimiento constante, escribiendo por Whatsapp y llamando por teléfono, pero no obtengo respuesta alguna.

Situación que a la fecha 14 de octubre de 2022, perdura de conformidad a la conversación telefónica entre la señora **TERESA DE JESÚS DUQUE** y el abogado de apoyo de la Inspección 7A de Policía Urbana en la que la ciudadana informa que a pesar de haber aceptado la propuesta de pago realizada por la inmobiliaria en escrito del 21 de octubre de 2019, la agencia de arrendamientos nunca realizó el pago del dinero adeudado.

La Inspección 7a de Policía Urbano se intentó contactar vía telefónica y a las direcciones que obran dentro del proceso con radicado **2-55425-19** con el representante legal de la agencia **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** a fin de informarle de la queja presentada ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia y el inicio de las averiguaciones preliminares a fin de conocer su pronunciamiento acerca de los hechos investigados.

No obstante, no fue posible comunicarnos con la inmobiliaria, tal y como se evidencia en las constancias de llamadas realizadas y visitas a las direcciones Carrera 77 # 43 – 54 Oficina 306 y Carrera 77 No. 43-22 Piso 2 que obran dentro del expediente administrativo.

V. NORMAS PRESUNTAMENTE VULNERADAS

El legislador expidió la **Ley 820 de 2003** "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones" sobre la materia; cuyo objeto es la de fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo; en especial por las personas, sean estas naturales o



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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

Es así como, en su artículo 32, establece la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país; y, en su artículo 33, las funciones que deben cumplir las entidades territoriales señaladas en el artículo anterior en cumplimiento de la mencionada facultad; dentro de las cuales se encuentran, en los numerales 1, 2 y 3 de su literal b, la competencia para:

1. Investigar, sancionar, e imponer las demás medidas correctivas a que allá lugar, a las personas 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.

Y, en su artículo 34, prescribe las actuaciones por las cuales la autoridad competente puede imponer multas, como sanción, hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar; dentro de las cuales, se encuentra la siguiente:

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

Así las cosas, la norma presuntamente vulnerada por la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** constituye la contravención al régimen de arrendamiento de vivienda urbana consagrada en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

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.

VI. CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN

De acuerdo con la norma citada, la investigada pudo incurrir en el incumplimiento del contrato de administración suscrito con la señora **TERESA DE JESUS DUQUE** porque no realizó el pago del valor de siete (7) cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Muestra de lo anterior, es el reconocimiento del dinero adeudado en escrito del 21 de octubre de 2019 dirigido a la señora **DUQUE HIGUITA** en donde hace propuesta de pago a la interesada para cubrir el valor total de la deuda que para entonces ascendía a **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$9.250.500)**.

Igualmente, ante la falta de pago de la agencia de arrendamientos, la señora **TERESA DE JESÚS DUQUE** presenta la queja ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia el 06 de noviembre de 2019, denunciando el incumplimiento contractual de la inmobiliaria, el cual se mantiene hasta la fecha como lo informó la ciudadana vía telefónica al abogado de apoyo de la Inspección 7A de Policía Urbana, el 14 de octubre de 2022.

En el marco de la investigación preliminar se intentó contactar a la agencia de arrendamientos, no obstante, al trasladarse a los lugares donde prestaba servicio la inmobiliaria no se encontraron sus oficinas y de conformidad a lo informado por el vigilante del Edificio ARANECHÉ la agencia de arrendamientos hace aproximadamente cinco años atrás no presta servicios en la carrera 77 43 54 oficina 306 ni en la Carrera 77 43-22 Piso 2, además informa el vigilante que muchas personas preguntan por ellos, manifestando haber sido estafados.

Por lo anterior, las citaciones para el presente proceso se realizaron a través de la página web de la entidad, sin obtener respuesta alguna por parte de los representantes de la agencia evidenciando el desinterés de la inmobiliaria de dar respuesta a la autoridad competente y a los usuarios a los que prestó su servicio.

**VII. CRITERIOS PARA DETERMINAR
LA GRAVEDAD O LEVEDAD DE LA FALTA**

Teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 para la graduación de las sanciones y las multas consagradas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 se debe observar que el incumplimiento del contrato de administración por parte de la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** en cuanto a la omisión en el pago del valor de los cánones de arrendamientos de siete (7) meses a la señora **DUQUE HIGUITA**, generó un beneficio económico para la investigada y pese a las propuestas de pago realizadas a la ciudadana, no cumplió con lo convenido y no volvió a responder a los llamados y solicitudes de la quejosa.

De conformidad al presente análisis de los diversos criterios del artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, se concluye que de encontrar responsable a la inmobiliaria **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** en el presente proceso, podrá ser acreedora de una multa de veinte (20) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Formular el cargo que se señala a continuación, contra los la Inmobiliaria **RENTAR BIEN RAÍZ S.A.S.** identificada con **NIT 901243258** y





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** o quien haga sus veces:

Incumplir el contrato de administración No.1009 de 2018 suscrito entre la señora **TERESA DE JESÚS DUQUE HIGUITA** identificada con cédula de ciudadanía Nro.22.172.418 y **RENTAR BIEN RAIZ S.A.S.** identificada con NIT con NIT 901243258, con matrícula de arrendador de vivienda urbana No.39/18 y representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** cuyo objeto es administrar apartamento ubicado en la carrera 77 65 -45 apartamento 1421, Edificio "Conjunto Residencial Cuarzo P.H." barrio San Germán, Medellín, parqueadero Nro.5262, cuarto útil Nro.5149 con destinación residencial, en cuanto, a la no cancelación del valor del canon de arrendamiento de siete (7) meses (mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2019), correspondientes a la suma de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$9.250.500)**.

Lo anterior, constituye un incumplimiento a la obligación contemplada en la cláusula cuarta del contrato en mención, literal A y que reza a su tenor:

SON OBLIGACIONES DE LA AGENCIA ADMINISTRADORA:

C) Reconocer y cancelar al PROPIETARIO el valor de los cánones de arrendamiento establecidos en el contrato, dentro del décimo (10) día de cada periodo mensual, realizando las deducciones a que haya lugar, obligación que deberá cumplirse durante todo el tiempo en que el inmueble se encuentre ocupado por el ARRENDATARIO y cesará cuando este sea le sea entregado a la AGENCIA DE ADMINISTRADORA, estando o no en curso proceso de restitución de inmueble en contra del arrendatario conforme lo prescrito en los arts. 2003 y 2013 del Cód. Civil (...).

Igualmente, la inmobiliaria desatiende el contenido del literal B del mismo apartado del contrato y que consagró:

D) Rendir a la PROPIETARIA mensualmente informe de su gestión en el que consigne el detalle de los dineros recibidos, erogaciones efectuadas y saldo a favor o en contra que se abone o reclame a la PROPIETARIA. Esta cuenta se entregará a la PROPIETARIA a partir del día diez (10) de cada mes y si pasados quince (15) días desde la fecha de la entrega de esta cuenta LA PROPIETARIA no le formulase observaciones se entenderá aprobada por este.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar en forma personal la presente providencia a la Inmobiliaria **RENTAR BIEN RAÍZ S.A.S.** identificada con **NIT 901243258** y representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** o quien haga sus veces, en los términos previstos en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Conforme a lo señalado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, la Inmobiliaria **RENTAR BIEN RAÍZ S.A.S.** identificada con **NIT**

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



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

901243258 y representada legalmente por el señor **LUIS FELIPE PANIAGUA LÓPEZ** o quien haga sus veces disponen de **quince (15) días**, contados a partir de la notificación personal de esta providencia, para presentar sus descargos y solicitar o aportar pruebas que pretendan hacer valer.

ARTÍCULO CUARTO: Contra esta decisión no procede recurso, según el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

SANDRA MILENA OSORIO AGUDELO
Inspectora 7 "A" de Policía Urbano

Proyectó: **Andres Felipe Torres Mosquera**
Apoyo Jurídico



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

