



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES DE POLICIA
INSPECCION URBANA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR
CARRERA 52 N° 71-84-CASA DE JUSTICIA EL BOSQUE
TELÉFONO: 3855555 EXT. 9770-9772**

RADICADO: 2-42634-21
DIRECCION INMUEBLE: CARRERA 80 AA N° 35 A 19 AP 301
INICIADOR: ALEJANDRA AMARILES GARCIA
CONTRAVENCION: INFRACCION LEY 820 DE 2003
INMOBILIARIA INVESTIGADA: INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS
TEQUENDAMA S.A.S
REPRESENTANTE LEGAL: EDGAR DUQUE VILLA

RESOLUCION No. 006

Medellín nueve (9) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIA UN PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO
Y SE FORMULAN CARGOS**

Por medio de la cual la Inspección de Policía Urbana de protección al consumidor, y la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín inicia procedimiento sancionatorio y formula cargos.

LA INSPECCION DE POLICIA URBANA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DEL MUNICIPIO DE MEDELLN, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 32 y 33 de la ley 820 de 2003, en virtud de las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto No.509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016 y en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y con base en los siguientes,

HECHOS:

El 13 de diciembre de 2021, la señora Alejandra Amariles Garcia, identificada con la cédula de ciudadanía 43.081.191, mediante escrito pone en conocimiento de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín, posibles irregularidades en lo que corresponde al cumplimiento de la Ley 820 de 2003, por parte de la Agencia de Arrendamientos denominada Inmobiliaria y arrendamientos **TEQUENDAMA**, con sede en carrera 80 N° 39-76 cuyo representante legal según documentos que reposan en el procedimiento de la referencia es el señor EDGAR DUQUE VILLA, identificado con la cédula de ciudadanía 8.263.486 con quien hizo contrato de administración para el inmueble de su propiedad ubicados en la Carrera 80 AA N° 35 A 19 apt 301. Es de resaltar



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

que a la inspección 11B le fue comunicado lo anterior el 13/12/2021, mediante Radicado 202120115058, donde la señora Amariles garcia manifiesta que el día 18 de noviembre del año 2021, se recibe comunicado del mandatario suscrito por la abogada Sandra Patricia Duque Ramirez mediante el cual comunica la terminación de los contratos de arrendamiento y mandato suscrito por las partes, por justificaciones informadas por la mandataria que revisten validez legal alguna, proveniente del contrato de mandato incumpliendo de manera grave dicho contrato.

El 7 de abril de 2022, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación A la ley 820 de 2003, en razón de la terminación el contrato de arrendamiento y mandato suscrito por las partes por parte de la Inmobiliaria TEQUENDAMA. (Folio 16)

Que mediante auto del 07 de septiembre del 2022 la Inspección 11B de Policía Urbana de Primera Categoría ordena remitir lo actuado a la Inspección de Protección al Consumidor, según directriz dada por la Doctora ANGELA LUCIA LOPERA ARTEAG. (Folio 45).

Que la Inspección de Protección al Consumidor avoca el conocimiento del procedimiento, mediante auto que obra a folio 46 y realiza algunas actuaciones dentro de este procedimiento entre ellas citación a audiencia de conciliación, (Folio 47 al 50), pero la parte ofendida el día 21 de noviembre de 2022 envía comunicado al despacho manifestando no tener animo conciliatorio (folio 51)

CONSIDERACIONES LEGALES:

Procederemos estudiando en un primer momento el marco jurídico que regula el caso concreto, comenzando por la Ley 820 en sus artículos 32 y siguientes para luego dar aplicación a la norma abstracta al caso que nos concentra con especial atención a la queja presentada por la señora ALEJANDRA AMARILES GARCIA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 820 de 2003, se establece la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país y el artículo 33 consagra Que funciones deben cumplir las entidades territoriales, siguiendo el procedimiento señalado en el Código Contencioso administrativo, actuará con quien no cumpla los requisitos previstos en la norma antes citada.

En razón de lo anterior, el señor Alcalde del Distrito de Medellín, mediante el Decreto No.509 de 2004, delegó al Secretario de Gobierno de la ciudad de Medellín la competencia asignada en la norma precitada. Posteriormente mediante el Decreto 532 del 2016 se delega estas funciones en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia.

En este orden de ideas, se tiene, entonces, que frente al incumplimiento de la norma contenida en la Ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias y en atención a la necesidad de adelantar los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no de violación a dicha norma de conformidad con los preceptos contenidos en el Libro Primero de Código Contencioso administrativo,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

hoy Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), acápite dentro del cual se encuentra el Capítulo III que establece el Procedimiento administrativo Sancionatorio, que indica lo siguiente:

- **“Art. 47.- Procedimiento administrativo sancionatorio.** Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo previsto por dichas leyes.

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuera del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que se originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

Los investigados podrán dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

(...). Art. 48.- Periodo Probatorio Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor de treinta (30) días. Cuando sean tres (3) o más investigados o se deban practicar en el exterior, el término probatorio podrá ser hasta de sesenta (60) días.

Vencido el periodo probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

Art. 49.- Contenido de la decisión. El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos.

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

1. La individualización de la persona natural o jurídica a sancionar.
2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.
3. Las normas infringidas con los hechos probados.
4. La decisión final del archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La Ley 820 del 2003 en sus artículos 32 y siguientes regula eventos hipotéticos en los que se pueden llegar a ver inmersas las agencias de arrendamientos en desarrollo de sus actividad económica, tal como la que nos concentra, es decir, el caso en concreto que pone en conocimiento de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín mediante queja interpuesta por la señora **ALEJANDRA AMARILES GARCIA**, donde pone en conocimiento el incumplimiento que se está presentando por parte de la Inmobiliaria TEQUENDAMA, por terminación de los contratos de arrendamiento y mandato suscrito por las partes, quien administra su inmueble, ubicado en la Carrera 80 AA N° 35 A 19 apt 301.

La ley 820 de 2003, estipula: Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos

Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.
2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.
3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.
4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.
5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.
6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

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.



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

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.

Parágrafo. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

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:

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.



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

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

Teniendo en cuenta el oficio 202120115058 de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Medellín, en el cual dan a conocer posibles irregularidades por posible violación a la Ley 820 de 2003, por parte de la Agencia de Arrendamientos denominada INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA S.A.S, cuyo Representante Legal registrado es el señor EDGAR DUQUE VILLA, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA No.39/04, concedida por la Secretaría de Gobierno de la ciudad de Medellín y que tiene sede registrada en la Carrera 80 N° 39-76 piso 1 y teniendo en cuenta lo señalado en queja presentada por la señora ALEJANDRA AMARILES GARCIA, en lo que tiene que ver con el cumplimiento a lo pactado en el contrato de administración del inmueble ubicado en la Carrera 80 AA N° 35 A-19 APT 301 del distrito especial de Medellín."

En mérito de lo expuesto la Inspección Urbana de Protección al consumidor y la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, en ejercicio de su función de Policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el Decreto Municipal 509 de 2004 y el Decreto 532 del 2016.

RESUELVE

PRIMERO: ABRIR investigación administrativa sancionatoria a la agencia de arrendamiento denominada INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA., con NIT.901014504-1, cuyo Representante Legal es EDGAR DUQUE VILLA, con cédula de ciudadanía 8.263.486 y/o quien haga sus veces, teniendo en cuenta queja presentada por la señora ALEJANDRA AMARILES GARCIA, en desarrollo del proceso con radicado 2-42634-21 conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: FORMULAR pliego de cargos a la agencia de arrendamiento INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA con NIT 901014504-1, cuyo Representante Legal es EDGAR DUQUE VILLA, con cédula de ciudadanía 8.263.486 y/o quien haga sus veces, por terminación del contrato de arrendamiento y de mandato a la señora Alejandra Amariles Garcia, como administradores del inmueble ubicado en la Carrera 80 AA N° 35 A-19 APT 301

CARGO UNICO: Incumplimiento de las obligaciones pactadas entre la agencia de arrendamientos Inmobiliaria y Arrendamientos TEQUENDAMA y la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 80 AA N° 35 A-19 APT 301. **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, la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34 numeral segundo de la ley 820 de 2003.**



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

TERCERO: COMUNICAR a la agencia de arrendamiento INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA, con NIT.901014504-1, cuyo Representante Legal es EDGAR DUQUE VILLA, con cédula de ciudadanía 8.263.486 y/o quien haga sus veces, que cuenta con un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acto administrativo, para que rinda por escrito, personalmente o por intermedio de apoderado, quien debe ser abogado inscrito, los respectivos descargos ante este Despacho y aporte o solicite la práctica de pruebas que considere pertinentes y que sean conducentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo Primero- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, el expediente se continuara con el trámite del proceso, decretando y practicando las pruebas, conforme a lo establecido en el artículo 48 de la ley 1437 de 2011.

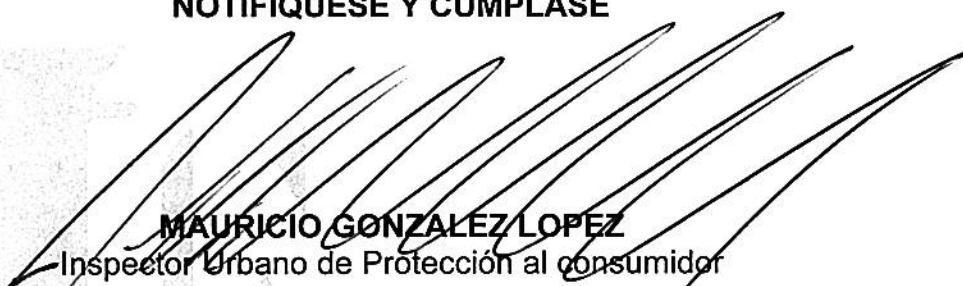
Parágrafo Segundo- Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales. Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la agencia de arrendamientos INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA, con NIT.901014504-1, cuyo Representante Legal es EDGAR DUQUE VILLA, con cédula de ciudadanía 8.263.486 y/o quien haga sus veces, en los términos de los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o en su defecto por Aviso de conformidad con lo previsto en el artículo 69 ibídem.

QUINTO: INFORMAR que la existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos está en las piezas probatorias obrantes en el expediente, las cuales están a su disposición en la Secretaría de este despacho para su conocimiento.

SEXTO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


MAURICIO GONZALEZ LOPEZ
Inspector Urbano de Protección al consumidor



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

DILIGENCIA DE NOTIFICACION

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a la Agencia de Arrendamientos INMOBILIARIA Y ARRENDAMIENTOS TEQUENDAMA, con NIT.901014504-1, cuyo Representante Legal es EDGAR DUQUE VILLA, con cédula de ciudadanía 8.263.486 y/o quien haga sus veces, ubicada en la Carrera 80 N° 39 -76 PISO 1, el contenido de la Resolución No.006 del 10 de Noviembre de 2023, a quien además se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma. Igualmente se le informa que en contra de este acto administrativo no procede ningún recurso.

NOTIFICADO

NOMBRE _____

FIRMA _____

Cedula de ciudadanía _____

Teléfono _____

Fecha de notificación: Día () Mes () Año ()



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

