



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: 02-2968-24
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 43 BB # 120 BA-40 APTO 9704
INICIADOR: PAULA ANDREA GIL ALVAREZ
CONTRAVENCION: INFRACCION LEY 820 DE 2003
INMOBILIARIA INVESTIGADA: LINAJE INMOBILIARIO
REPRESENTANTE LEGAL: DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**

RESOLUCION.010

Medellín veintiocho (28) de Febrero de dos mil veinticuatro (2024)

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

Por medio de la cual la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en uso de sus facultades legales; en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, y de conformidad con las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto 532 de 2016 y 888 de 2022, y en concordancia con la Ley 1437 de 2011, inicia procedimiento sancionatorio y formula cargos, con base en los siguientes,

HECHOS:

El día 4 de enero del 2024, la señora **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía 43.160.794, mediante escrito con radicado 202410002918 pone en conocimiento de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, posibles irregularidades en lo que corresponde al cumplimiento de la Ley 820 de 2003 por parte de la agencia de arrendamientos denominada **LINAJE INMOBILIARIO** con sede en calle 53 número 79-21 Medellín, cuyo representante legal según documentos que reposan en el procedimiento de la referencia es el señor **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, identificado con la cédula de ciudadanía 1.216.714.175 con quien hizo contrato de administración para el inmueble ubicado en la **CALLE 43 BB # 120 BA-40 APTO 9704**.

Es de resaltar que a la inspección le fue comunicado lo anterior el 6 de febrero de 2024, mediante Radicado 02-2968-24, donde la señora **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ** manifiesta que, en el mes de mayo del 2023, entregó su propiedad ubicada en la dirección antes mencionada, mediante un contrato de administración de inmuebles en arrendamiento que se firmó el día 20 de junio del

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

2023. Sin embargo, se viene presentando un incumplimiento en el contrato porque no se está cumpliendo con la consignación del dinero correspondiente al canon de arrendamiento dentro del tiempo establecido en el contrato, que son los primeros 10 días calendario del mes; hace una relación de los pagos efectuados entre los meses de junio a diciembre del 2023.

Fecha de Causación del canon de arrendamiento	Fecha de consignación real	Valor recibido
Junio de 2023	08 de julio de 2023	\$407.027
Julio de 2023	08 de julio de 2023	\$672.917
Agosto de 2023	08 de agosto de 2023	\$785.150
Septiembre de 2023	20 de septiembre de 2023	\$814.323
Octubre de 2023	12 de octubre de 2023	\$814.300
Noviembre de 2023	09 de noviembre de 2023	\$744.323
Diciembre de 2023	21 de diciembre de 2023	\$744.323

Adicional eso el señor Daniel Gómez no me ha enviado los comprobantes de pago de los meses de noviembre y diciembre por concepto de pago de Administración de la Unidad, soporte que no he podido enviarle al Administrador de la Unidad sobre el pago de la administración de los respectivos meses, por valor de SETENTA MIL PESOS (\$70.000) cada uno.

El 5 de febrero del 2024, mediante auto remitido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, bajo el radicado No. 202420009467, donde da a conocer las presuntas irregularidades en las que ha incurrido la agencia de arrendamientos denominada **LINAJE INMOBILIARIO**, la cual no posee matricula de arrendador de vivienda urbana el cual reposa en el expediente (Folio 1), por esta razón la Inspección de Protección al Consumidor avoca el conocimiento del procedimiento.

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 **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ**.

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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Debido a lo anterior, el señor Alcalde del Distrito de Medellín, mediante el Decreto 532 del 2016 se delega estas funciones en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia aunado a lo establecido en el Decreto 888 de 2022 en el parágrafo 2 del artículo 10 en cuanto a la inspección, control y vigilancia.

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 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 alguno.

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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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."

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 Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín mediante queja interpuesta por la señora **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ**, donde pone en conocimiento el incumplimiento que se está presentando por parte de la inmobiliaria **LINAJE INMOBILIARIO**, en razón de no poseer matrícula de arrendador y por el incumplimiento del mandato suscrito por las partes, quien administra su inmueble, ubicado en la **CALLE 43 BB # 120 BA-40 APTO 9704**.

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;



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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.**





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

Teniendo en cuenta el oficio 202410002918 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 **LINAJE INMOBILIARIO**, cuyo Representante Legal registrado es el señor **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, entidad que no posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, y que tiene sede registrada en la calle 53 número 79-21 Medellín y teniendo en cuenta lo señalado en queja presentada por la señora **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ**, en lo que tiene que ver con el cumplimiento a lo pactado en el contrato de administración del inmueble ubicado en la **CALLE 43 BB # 120 BA-40 APTO 9704** del Distrito Especial de Medellín.

En mérito de lo expuesto la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en ejercicio de su función de Policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el Decreto Municipal 532 del 2016 y 888 de 2022.

RESUELVE

PRIMERO: ABRIR investigación administrativa sancionatoria a la agencia de arrendamiento denominada "**LINAJE INMOBILIARIO**", con identificación número 1216714175-1, cuyo propietario es el señor **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, con cédula de ciudadanía 1.216.714.175 y/o quien haga sus veces, teniendo en cuenta queja presentada por la señora **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ**, en desarrollo del proceso con radicado 2-2968-24 conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: FORMULAR pliego de cargos al establecimiento de comercio denominado "**LINAJE INMOBILIARIO**" con identificación número 1216714175-1, cuyo propietario es el señor **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, con cédula de ciudadanía 1.216.714.175 y/o quien haga sus veces, por no poseer matrícula de arrendador y por el incumplimiento del mandato suscrito con la señora **PAULA ANDREA GIL ALVAREZ**, como administradores del inmueble ubicado en la **CALLE 43 BB # 120 BA-40 APTO 9704**.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CARGO UNICO: Artículo 34, numeral 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.

Artículo 28 “matricula de arrendadores. Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales este la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o la de terceros o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de las de quince mil (15.000) habitantes deberán matricularse ante la autoridad administrativa competente”, la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34 numeral primero y cuarto de la ley 820 de 2003.

TERCERO: COMUNICAR al señor **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, con cédula de ciudadanía 1.216.714.175 propietario de la agencia de arrendamiento **LINAJE INMOBILIARIO**, con identificación número 1216714175-1, 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 (Ley 1437 del 2011).

Parágrafo Primero- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, el expediente se continuará 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 al señor **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, con cédula de ciudadanía 1.216.714.175 propietario de la agencia de arrendamiento **LINAJE INMOBILIARIO**, con identificación número 1216714175-1 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 secretaria de este despacho para su conocimiento.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR HUGO GALLEGU RODRIGUEZ

Inspector Urbano de Protección al Consumidor



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**

DILIGENCIA DE NOTIFICACION

En la fecha como aparece al pie de su firma, notifico en forma personal a la Agencia de Arrendamientos **LINAJE INMOBILIARIO**, con identificación número 1216714175-1, cuyo Representante Legal es **DANIEL MAURICIO GOMEZ AVALOS**, con cédula de ciudadanía 1.216.714.175 y/o quien haga sus veces, ubicada en la calle 53 número 79-21 Medellín, el contenido de la Resolución N°10 del 28 de febrero de 2024, a quien además se le hace entrega de copia íntegra, autentica y gratuita de la misma. Igualmente, se le informa que en contra de este acto administrativo no procede ningún recurso.

NOMBRE: _____

FIRMA: _____

Cedula de Ciudadanía: _____

Teléfono: _____

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ
Inspector Urbano de Protección al Consumidor

Según lo establecido en la ley 1437/2011 en su artículo 56 y 67 numeral 1 se permite notificar atreves del correo electrónico, por lo que **SI** ☐ o **NO** ☐ autorizo que sea notificada cualquier actuación dentro del proceso al correo electrónico:

FIRMA: _____

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



6017740

