



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**

**RADICADO:** 02-19730-21  
**DIRECCION INMUEBLE:** CALLE 33 N° 76 - 107  
CALLE 33 N° 76 - 111  
**INICIADOR:** BERTHA FRANCISCA PIEDRAHITA  
**CONTRAVENCIÓN:** VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003  
**CONTRAVENTOR:** INMOBILIARIA UNIKA EN MEDELLIN S.A.S  
**REPRESENTANTE LEGAL:** MIGUEL ANGEL RIOS GOMEZ

**RESOLUCIÓN No. 202450011169  
(20 de febrero de 2024)**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ABSTIENE DE INICIAR UNA INVESTIGACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y FORMULAR PLIEGO DE CARGOS**

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales y reglamentarias; 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, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lo pertinente procede analizar si es procedente abrir investigación y formular pliego de cargos, dentro de este procedimiento administrativo teniendo en cuenta los siguientes:

**HECHOS**

1. Que mediante oficio N° 202120038132, calendado del 6 de Mayo del 2021 enviado a la inspección 16 de policía urbana por la subsecretaria de gobierno local y convivencia donde le ponen en conocimiento de unas irregularidades que se presentaron con la inmobiliaria **INMOBILIARIA UNIKA EN MEDELLIN S.A.S**, y las cuales fueron puestas en conocimiento de esa dependencia por el señor **BERTHA FRANCISCA PIEDRAHITA** (folio 1).
2. Que mediante oficio del 25 de Octubre del 2022 la Inspección 16 A de Policía Urbana de Primera Categoría ordena remitir lo actuado a 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, según directriz dada por la Doctora **ANGELA LUCIA LOPERA ARTEAGA**. (folio 49).
3. Que 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 el 8 de agosto de 2023 inicia las correspondientes averiguaciones preliminares teniendo a



[www.medellin.gov.co](http://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



CO1717743



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003. (folio 56), avocando el conocimiento del procedimiento, mediante auto que obra a folio 50 y realiza algunas actuaciones dentro de este procedimiento Auto de apertura de averiguación preliminar para entrega he inspección ocular por parte del auxiliar, para verificar si todavía existe la agencia de arrendamiento y además la solicitud del registro ante la cámara de comercio de Medellín de la mencionada agencia.

4. Que a folio 58 obra informe del auxiliar de este despacho donde en uno de sus apartes dice textualmente "El día 11/08/2023 siendo las 10.30 a.m., me desplazo a la dirección Carrera 74 # 48-37 realizar entrega del comunicado de inicio e apertura al radicado 2-19730-21 por solicitud del secretario JEISSON JARAMILLO. Puedo observar que en ninguna de las direcciones suministradas funciona la agencia de arrendamiento antes mencionada.
5. Que en folio 65, avocó el conocimiento del procedimiento, mediante auto que obra en el expediente.

### CONSIDERACIONES LEGALES:

1. Que la Corte Constitucional ha señalado el debido proceso administrativo como: " El conjunto complejo de condiciones que le impone la Ley a la administración, materializado en el incumplimiento de una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa, (ii) que guarda relación directa o indirectamente entre sí, y (iii) cuyo fin esta previamente determinado de manera constitucional legal". Ha precisado al respecto, que con dicha garantía se busca "(i) asegurar el ordenado funcionamiento de la administración (ii) la validez de sus propias actuaciones y, (iii) resguardar el derecho a la igualdad jurídica y a la defensa de los administrados.". Las garantías establecidas en virtud del debido procedimiento administrativo de acuerdo a la jurisprudencia sentada por este tribunal son las siguiente: " (i) ser oído durante toda la actuación, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la Ley, (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas, (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (v) a que la actuaciones e adelante por la autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia, (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción, (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación al el debido proceso." (Sentencia de Tutela Corte Constitucional T-051 del 16).
2. Que la teoría del acto administrativo, consagra unos requisitos para que este adquiera plena validez y entre ellos está el que debe existir un sujeto individualizado, sobre el cual recaerá el juicio de reproche que en un momento dado le haga la administración al administrado.



[www.medellin.gov.co](http://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



CO17/7740



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. Que las agencias de arrendamiento, constituyen una forma de empresa, y la Ley 820 de 2003 le dio facultades a los alcaldes para su regulación y en algunos Municipios esta competencia fue delegada como el Distrito Especial de Medellín, en la Subsecretaria de Gobierno y Convivencia Ciudadana, mediante el decreto delegatorio N° 532 de 2016.
4. Que por directriz administrativa el trámite del procedimiento objeto de análisis, era realizado por los diferentes Inspectores de Medellín y desde el año pasado (2022) fue radicado en cabeza de la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor.
5. Que una vez avocado el conocimiento por parte de la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor y haciendo un análisis cuidadoso de lo actuado dentro de este procedimiento y cotejada la Ley 820 de 2003 y las normas del Código de PROCEDIMIENTO Y DE LO Contencioso Administrativo, que es el que se le sigue a este procedimiento sancionatorio especial se observó los siguiente:

En folio 36 del expediente, se evidencia que la propiedad objeto del litigio ostenta la destinación comercial, según se verifica en éste, pues se da en administración el bien ubicado en la calle 33 # 76-111 con destinación "Actividades en vivo" y el ubicado en la calle 33 # 76-107 con destinación "restaurante"; en tal sentido, es importante precisar que la Ley 820 de 2003, es específica, solo versá sobre el contrato de arrendamiento y de administración de vivienda urbana y la competencia de las Alcaldías Municipales respecto a estas.

En estas condiciones y tras haberse establecido que el inmueble a que aluden las diligencias, ostenta la calidad de comercial advertimos la falta de competencia de este despacho para pronunciarse frente a la presencia de presuntas irregularidades anunciadas en la queja, haciéndosele necesario acudir a la jurisdicción ordinaria para que se diriman tales diferencias.

Que con fundamento en lo anterior considera el despacho que se debe abstenerse de continuar con la presente investigación, por los motivos antes expuestos.

En mérito de lo expuesto, la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decretos Municipales 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE DE SANCIONAR**, a la sociedad denominada **INMOBILIARIA UNIKA EN MEDELLÍN S.A.S** con NIT 900594276-6 con matrícula de arrendador de vivienda urbana N° 28/13, cuyo representante



[www.medellin.gov.co](http://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

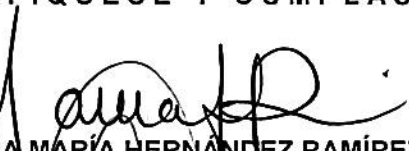
legal es el señor **MIGUEL ÁNGEL RÍOS GÓMEZ** y/o quien haga sus veces, por lo expuesto anteriormente.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Comunicar la presente decisión a las partes en los términos de ley.

**ARTICULO TERCERO.** Contra la presente decisión procede únicamente el recurso de reposición que deberá ser interpuesto por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución, conforme a lo establecido por la ley 1437 de 2011 en su artículo 76.

**ARTÍCULO CUARTO:** Una vez notificada y ejecutoriada pase al archivo del despacho definitivo del proceso con radicado N° 02-19730-21. en cumplimiento de lo dispuesto en el presente acto administrativo, lo cual se llevará a efecto al día hábil siguiente de conformidad con lo establecido en el capítulo 8, artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ**  
Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia  
Secretaría de Seguridad y Convivencia

  
**VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ**  
Inspector Urbano de Protección al Consumidor  
Secretario Ad Hoc



[www.medellin.gov.co](http://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



CO177740