



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 02-28762-21
DIRECCION INMUEBLE: CIRCULAR 4 A N° 74 - 51
INICIADOR: DANIELA MORENO GUTIERREZ
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003
CONTRAVENTOR: ALBERTO ALVAREZ Y CIA
REPRESENTANTE LEGAL: CARLOS ALBERTO GARCIA ALVAREZ

**RESOLUCIÓN No. 202450011172
(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° 202120012691, calendado del cuatro de febrero del 2021 enviado a la doctora SARA BEATRIZ ZABALA BEDOYA Inspectora 11B de policía Urbana de Primera Categoría por el profesional universitario VÍCTOR HUGO GALLEGU RODRÍGUEZ adscrito a La Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia le ponen en conocimiento de unas irregularidades que se presentaron con la inmobiliaria INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE , y las cuales fueron puestas en conocimiento de esa dependencia por la señora DANIELA MORENO GUTIERREZ (folio 1).
2. Que la Inspección 11B DE Policía Urbana de Primera Categoría el 27 de Octubre de 2021 mediante resolución N° 78 inicia el procedimiento sancionatorio y formula cargos. (folio 17, 18, 19 y 20).
3. A folio 33 reposa auto de traslado al investigado de periodo probatorio calendado del 16 de Junio de 2022 y dentro del mismo se le da traslado para que allegue los alegatos respectivos por un periodo de 10 días.



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



CO17.7743



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4. 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 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 41), avocando el conocimiento del procedimiento, mediante auto que obra a folio 42.
5. Que este despacho cita a audiencia de conciliación, con fundamento en el artículo 180 numeral 8 de la Ley 1437 del 2011, modificado por el artículo 40 de la Ley 2080 de 2021 y la cual se realiza y donde acude la inmobiliaria **ALBERTO ALVAREZ Y CIA** "(folio 53)
6. Que en folio 55, avocó el conocimiento del procedimiento, mediante auto que obra en el expediente.
7. Que del acervo probatorio aportado a este procedimiento, el despacho llegó a las siguientes conclusiones:
 - Que sin embargo este Despacho entrara hacer un análisis si en algún momento se violó alguna de las causales consagradas en el artículo 34 de la Ley 820 del 2003, que es la norma que le da la competencia a las entidades territoriales para poder proceder a la imposición de la sanción de multa.
 - Observando el expediente la inmobiliaria **ALBERTO ALVAREZ Y CIA** dio cumplimiento al requerimiento realizado por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, pues se resolvió el conflicto por medio de acta de conciliación del 25 de mayo de 2022, por lo que no habría ninguna violación a la ley 820 del 2003.

CONSIDERACIONES LEGALES:

1. Que la competencia, es la capacidad o atribución dada por la ley a un servidor para ejecutar una labor o conocer de un determinado procedimiento.
2. Que la ley 820 de 2003, en su artículo 34 trae las causales por las cuales una entidad territorial, llámese municipio, puede imponer una sanción de multa, por la trasgresión de alguna de ellas a saber: "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 anunciaran al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiera asignado. 4 por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones



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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- impartidas por la autoridad competente. 5. Cuando las personas a las 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, incumpla las normas y 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 señalados en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del anterior artículo." Igualmente el artículo 33 de la misma ley 820 del 2003, trae atrás competencias de cuando al contrato así: "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 atribuyeran a la autoridad competente en el artículo 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 las mismas. 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 comprobantes 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, sostenidas a vigilancia y control."
3. Que en los hechos sobre vivienda urbana, se dan 2 relaciones a saber; una entre el dueño del inmueble y la agencia, a través de un contrato de mandato o de administración que se rige por el código de comercio y una segunda relación, entre la agencia y el arrendatario, a través de un contrato de arrendamiento que se rige por las normas del código civil; cualquier conflicto por incumplimiento a una de las cláusulas de los dos contratos los dirige la jurisdicción (Señores Jueces) y no la señora Subsecretaria de Seguridad y Convivencia que es la persona delegada por el señor Alcalde para darle trámite a esta ley especial (Ley 820 de 2003).
 4. Que sin embargo la ley 820 de 2003, le da competencia a las entidades territoriales, entre ellas a las alcaldías en cabeza del señor Alcalde para conocer de ciertos hechos derivados de estas 2 relaciones contractuales que fueron transcritas textualmente en el numeral 2°.
 5. Que en el caso concreto, haciendo un análisis en conjunto del aseo probatorio aportado hasta el momento y analizado a la luz de las reglas de la toma crítica, como lo ordena el art. 176 del Código General del Proceso (Ley 1564 del 2012), este despacho considera que no se trasgrede ninguna de las causales de la Ley 820 de 2003 enumeradas anteriormente, que amerite la sanción por parte de este despacho, en contra de la agencia de arrendamiento de razón social "**ALBERTO ALVAREZ Y CIA**". En lo pertinente a al cumplimiento de la respuesta al requerimiento realizado por parte de la subsecretaria de gobierno local y convivencia del distrito de Medellín.



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

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,

RESUELVE:

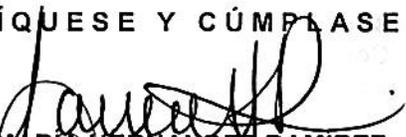
ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE DE SANCIONAR, a la sociedad denominada **ALBERTO ALVAREZ Y CIA** con NIT 890904169 con matrícula de arrendador de vivienda urbana N° 07/04, cuyo representante legal es el señor **CARLOS ALBERTO GARCIA ALVAREZ** y/o quien haga sus veces, por lo expuesto anteriormente.

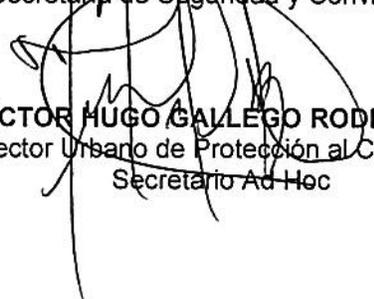
ARTÍCULO SEGUNDO: Comunicar la presente decisión a las partes en los términos de ley.

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° 02-28762-21. 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
Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia
Secretaria de Seguridad y Convivencia


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



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



CO177749