



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCIÓN 14B DE POLICIA
Medellin
ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
Firma del Funcionario

DC 6

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

Radicado	02-56806-19
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Contraventor	QUALITY INMOBILIARIA S.A.S
Identificación	NIT 900768178-3
Dirección	Carrera 43 A N°6 Sur-26 (Local 312)
Representante Legal	DUVAN FRANSUE QUINTERO GALLEGO.
Iniciador	SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA

**RESOLUCIÓN N° 202250117974
(17 de noviembre de 2022)**

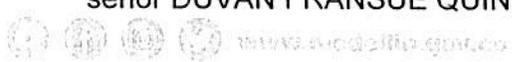
"Por medio de la cual se impone una sanción en el proceso con radicado N° 02-056806-19"

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA (E) DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, 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 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso allegado a su despacho de la siguiente manera:

CONSIDERANDO

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido por el profesional en derecho de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, quien remitió a este Despacho oficio con radicado N°201920110819, en el que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S" identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 020 de 2015, concedida por la Secretaría de Gobierno, con NIT 900768178-3 y dirección en la Carrera 43 A N°6 Sur-26, Local 312, del municipio de Medellín, representada legalmente por el señor DUVAN FRANSUE QUINTERO GALLEGO.



Carrera 44 N° 52-165, Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

2. ANTECEDENTES

Que, el día 28 de noviembre de 2022, el profesional en derecho de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, remitió a este Despacho oficio con radicado N°201920110819, en el que realizó solicitud de indagaciones preliminares que



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
Medellín

ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL

Firma del Funcionario

permitieran determinar el domicilio actual de la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S" identificada con NIT No. 900768178-3, representada legalmente por el señor DUVAN FRANSUE QUINTERO GALLEGO.

En el cual se consignó lo siguiente:

1. La sociedad QUALITY INMOBILIARIA SAS cuenta con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 020/15, en la cual figuraba como Representante Legal la señora LUZ PIEDAD HORTA LONDOÑO, identificada con cédula de ciudadanía N° 21409262, dicho establecimiento de comercio tenía sede registrada en el local 109, de la calle 35 Sur N° 42-42.
2. Por resolución N 201850065350 de septiembre 13 de 2018, se autorizó la modificación de la Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana, por haberse operado el cambio de Representante Legal, teniendo registrado en nuestra base de datos al señor DUVAN FRANSUE QUINTERO GALLEGO, quien se identifica con cédula de ciudadanía N° 98632958, así mismo, el cambió el domicilio del establecimiento, registrando el nuevo en el local 312 de la carrera 43ª N° 6 Sur-26 de la ciudad de Medellín.
3. Conforme lo anterior, se requiere que en virtud de las competencias dadas por la Ley 820 de 2003, reglamentada por el Decreto 51 de 2004, se realice visita en el lugar de ubicación de la sociedad en mención, en caso de haberse trasladado de dicho sitio y tenido en cuenta que a la fecha no se ha reportado cambio alguno a la entidad competente, se dé inicio al trámite administrativo sancionatorio correspondiente acorde con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y la Ley 1437 de 2011.
4. Es de anotar que se obtuvo conocimiento del presunto funcionamiento de dicha sociedad en la calle 9 N°43 A-31, local 208, Multicentro Aliadas de la ciudad de Medellín

Que, el 30 de noviembre de 2019 este Despacho realizó visita Administrativa en la Carrera 43 A N°6 Sur-26 local 312, Centro Comercial Rio Sur, en el que se avizó el Establecimiento Comercial denominado STETRLING, de propiedad de la señora Eliana Castro, la cual informó que éste estaba en funcionamiento desde hacía tres meses aproximadamente. En la misma fecha se realizó visita administrativa en el Centro Comercial MultiAliadas, ubicado en la Calle 9 N°43 A-31, local 208 el cual se encontró sin **destinación alguna**.

Que, el 4 de diciembre de 2019 este Despacho solicitó a la Cámara de Comercio de Medellín el Certificado de Existencia y Representación de la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S., el cual fue emitido por la Entidad el 12 de mayo de 2019, donde se informó que la Sociedad se encontraba en estado de "LIQUIDACIÓN"

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 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

INSPECCION 14B DE POLICIA
Medellín
ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
Firma del Funcionario

JCG

Que, el 9 de diciembre de 2019 este Despacho remitió respuesta al Dr. Víctor Hugo Gallego Rodríguez, al requerimiento del 28 de noviembre de 2019 con radicado N°201930110819 a través de correo electrónico.

Que, el 24 de febrero de 2022 este Despacho realizó solicitud al Dr. Víctor Hugo Gallego Rodríguez de actualización de datos de Representación Legal y domicilio de la Sociedad QUALITY INMOBILIARIA S.A.S, ante la imposibilidad de ubicarlos.

Que, según constancia secretarial del 5 de julio de 2022 de acuerdo a la información obtenida de la Cámara de Comercio de Medellín, la QUALITY INMOBILIARIA S.A.S identificada con NIT 900768178-3, fue disuelta dando inicio al proceso liquidatorio, el cual no se encontraba finiquitado.

Que, según Constancia Secretarial del 6 de julio de 2022, se hicieron varios intentos fallidos para contactar telefónicamente al Representante Legal de la Sociedad QUALITY INMOBILIARIA S.A.S.

Que, el 22 de agosto de 2022 este Despacho procedió a oficiar mediante radicado N°202230354992 de 22 de agosto de 2022 solicitud ante la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN.

Que mediante formulario N° 14749031267841 la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN, dio respuesta a la solicitud con radicado N°202282140100108245, informado la ubicación de QUALITY INMOBILIARIA S.A.S en la Carrera 43A No. 6 Sur 2, LC 312.

Que, el 6 de octubre de 2022 este Despacho realizó nuevamente visita administrativa de verificación de domicilio de la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S" en las direcciones: Centro Comercial RIO SUR, ubicado en la Carrera 43A N° 6 Sur-26, local 312, donde se pudo evidenciar el ejercicio de la actividad económica en el establecimiento SPA DE UÑAS. Posteriormente se verificó la dirección referenciada en la respuesta emitida por la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN: Carrera 43A No. 6 Sur 2, LC 312, la cual no existe en la Comuna 14 Barrio El Poblado. Acto seguido se verificó la dirección ubicada en el Centro Comercial Aliadas, Calle 9 No. 43A-31, donde se avizoró un local comercial destinado al alquiler y venta de fincas, denominado: ADDI.

Que, mediante Auto Administrativo N° 91 del veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), este Despacho inició el Procedimiento Administrativo Sancionatorio y se formularon cargos a la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S", en los siguientes términos:

CARGO 1: incumplimiento a la obligación que tienen las agencias de arrendamiento de comunicar a las autoridades competentes las modificaciones en la información suministrada para la obtención de la matrícula de arrendamiento, según lo dispone el parágrafo 2° del artículo del Decreto 051 de 2004:

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-120 Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA

Medellín

ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL

Firma del Funcionario

JCG

Que, mediante notificación personal enviada el día 18 de octubre de 2022 vía correo electrónico, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo N°91 del veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), "*Por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos*" en el que además se le concedió un término de 15 días hábiles al representante legal de la agencia de arrendamientos Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S" o quien haga sus veces, para que rindiera por escrito, los respectivos descargos ante el Despacho y aportara o solicitara la práctica de las pruebas que considerara pertinentes.

Que, mediante notificación por aviso, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo N° 91 del veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022), "*Por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos*" en el que además se le concedió un término de 15 días hábiles al representante legal de la agencia de arrendamientos Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S" o quien haga sus veces, para que rindiera por escrito, los respectivos descargos ante el Despacho y aportara o solicitara la práctica de las pruebas que considerara pertinentes.

Que, la notificación por aviso se fijó el 18 de octubre de 2022 por el término de cinco (5) días, en un lugar visible de la Secretaría de este Despacho, al igual que de manera permanente en la Página Web de notificaciones por aviso de la Alcaldía de Medellín.

Que, mediante Auto Administrativo N° 99 del veintisiete (27) de octubre, este Despacho prescindió de la Etapa Probatoria y de alegatos de conclusión en el proceso administrativo sancionatorio en contra de la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S".

Que, mediante notificación por aviso, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo N° 99 del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), "*Por la cual se prescinde de la etapa probatoria y se profiere decisión*" contra la sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S"

Que la notificación por aviso se fijó el 27 de octubre de 2022, por el término de cinco (5) días, en un lugar visible de la Secretaría de este Despacho, al igual que de manera permanente en la Página Web de notificaciones por aviso de la Alcaldía de Medellín.

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Computador (603) 395 55 55: Medellín, Colombia



Que, mediante notificación personal enviada el día 02 de noviembre de 2022 vía correo electrónico, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo N°99 del veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022), "*Por la cual se prescinde de la etapa probatoria y se profiere decisión*" contra la sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S"



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
Medellín
ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
Firma del Funcionario

[Handwritten signature]

Que una vez cumplido el término de Ley y revisado el expediente físico como el sistema de automatización de procesos THETA, se evidencia que la investigada no ejerció su derecho de defensa dentro de la oportunidad legal establecida, como tampoco presentó descargos, ni pruebas para hacer valer dentro de la presente actuación administrativa.

Que, este Despacho considera que el fin de las pruebas es dar certeza al funcionario que toma la decisión, convenciéndolo de la ocurrencia o no del hecho investigado, por lo tanto, las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez y/o para el caso sub examine al funcionario administrativo, las pautas necesarias para tomar una decisión.

Que, para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta infractora, este Despacho consideró pertinente tener como pruebas las obrantes en el plenario:

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado Nro. 201920110819.
- Acta de visita administrativa de noviembre 30 de 2019.
- Correo enviado por este Despacho con asunto: solicitud de Cámara de Comercio de la Sociedad Quality Inmobiliaria S.A.S.
- Cámara de Comercio de QUALITY INMOBILIARIA S.A.S "EN LIQUIDACIÓN".
- Correo de respuesta de este Despacho a Requerimiento Quality Inmobiliaria solicitado por el profesional en derecho de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ.
- Correo enviado por este Despacho con solicitud de datos actuales de Representación Legal y domicilio de la Sociedad QUALITY INMOBILIARIA S.A.S a la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, ante la imposibilidad de ubicarlos.
- Correo de respuesta del doctor Víctor Hugo Gallego.
- Constancia secretarial de la comunicación sostenida por el Despacho con la línea de servicio a la ciudadanía de Cámara de Comercio de Medellín, donde se verificó el estado de la Sociedad QUALITY INMOBILIARIA S.A.S y la dirección actual.
- Constancia secretarial de los intentos telefónicos para contactar el Representante Legal de la Sociedad QUALITY INMOBILIARIA S.A.S.
- Oficio de solicitud dirigido a la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN con radicado N° 202230354992 de 22/08/2022.
- Formulario de respuesta de la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES –DIAN N 14749031267841.
- Informe Visita Administrativa con fecha del 6 de octubre de 2022.

Centro Administrativo Distrital BAO
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA

Medellín

ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL

Firma del Funcionario

[Firma manuscrita]

- Auto N°91 de veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)
- Notificación personal.
- Notificación por aviso 18 de octubre de 2022.
- Constancia de Fijación en la Secretaria del Despacho 18 de octubre de 2022.
- Constancia de Desfijación 26 de octubre de 2022.
- Auto N°99 de veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022).
- Notificación Personal.
- Notificación por aviso 27 de octubre de 2022.
- Constancia de Fijación en la Secretaria del Despacho 27 de octubre de 2022.
- Constancia de Desfijación 04 de noviembre de 2022.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Municipio de Medellín, es competente para fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le confiriera el Señor alcalde de Medellín, mediante el Decreto Municipal No. 532 de 2016, en concordancia con el Decreto Municipal No 509 del 2004 (artículo 8°), Ley 820 de 2003 y su Decreto Reglamentario No. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

La función administrativa sancionadora prevista en la Ley 820 de 2003 en su artículo 32, establece la facultad de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país y conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, se expidió el Decreto Reglamentario No. 2004; en el cual, en su artículo 8, dispuso que la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., la Gobernación del Departamento, Archipiélago de San Andrés y Providencia, y Santa Catalina, las Alcaldías Municipales y Distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 del 2003.

En razón de lo anterior, el señor alcalde de Medellín, mediante Decreto No. 509 de 2004, delegó en el Secretario de Gobierno de la ciudad de Medellín la competencia asignada en la normativa precitada, a saber:

Por medio del cual se establecen requisitos adicionales para obtener matricula de arrendadores y se determina igualmente sistemas de inspección, vigilancia y control en materia de arrendamientos y se dictan otras disposiciones; el cual, en el parágrafo de su artículo quinto, dispuso que las reclamaciones relacionadas con las controversias a que alude el artículo 8° la infracción a lo dispuesto por el parágrafo del mismo artículo y los numerales de los literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, serán conocidas por los diferentes Inspectores de Policía Urbana y Corregidores de la ciudad de acuerdo con su jurisdicción territorial; los cuales tramitaran las respectivas actuaciones y proyectaran las resoluciones de sanción a que hubiere lugar para la firma del señor Secretario de Gobierno Municipal, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 16 al 20 del Decreto Ley 1919 de 1986

Calle 44 N° 52-145 - Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Comunicador: (604) 330 95 35 - Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
Medellin
ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
Firma del Funcionario

[...]ARTICULO QUINTO. Establézcase el ejercicio del derecho de petición en interés general o particular, como procedimiento administrativo para que los interesados hagan las reclamaciones relacionadas con la infracción a lo dispuesto por el parágrafo del artículo 8 y los numerales 1. 2. 3. 4. 5. 6 del literal a del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

PARÁGRAFO. Las reclamaciones a que se contrae el presente artículo serán conocidos por los diferentes Inspectores Urbanos de Policía y Corregidores de la ciudad de acuerdo a su jurisdicción territorial, así como de las controversias a que alude el artículo 8 y literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en tanto tramitaran las respectivas actuaciones y proyectaran para la firma del Secretario de Gobierno las resoluciones de sanción a que hubiere lugar.

De igual manera esta autoridad administrativa cuenta con competencia para la expedición de la presente decisión teniendo en cuenta el artículo 20 del Decreto 532 de 2016:

[...]Deléguese en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia las funciones a que refiere la ley 1493 de 2011, el Decreto Nacional 1258 de 2012, la Ordenanza 18 de 2002. Artículo 310 y la expedición de la correspondiente reglamentación, los Decretos Municipales 1139 de 2003, 509 de 2004, 0117 de 2008, 0889 de 2009, 1199 de 2011. 0808 de 2012, 2254 de 2013, 890 de 2014, 1651 de 2014.

El régimen de arrendamiento de vivienda estipulado en la Ley 820 de 2003 expedida por el Congreso de la República, tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular la actividad de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, de igual manera establece el mecanismo mediante el cual el Estado ejerce el poder punitivo, según el cual las entidades administrativas pueden llevar a cabo funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

Esta ley en su artículo 34 prescribe las razones 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 encuentran las siguientes:

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:

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N 32-105, Código Postal 30015
Medellin, Colombia
Teléfono: (604) 385 55 55
Fax: (604) 385 55 55
Correo electrónico: info@medellin.gov.co

[...]

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.



JCG

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.

Así las cosas, el representante legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos, en relación con su actividad de arrendador de vivienda urbana, deberá ceñirse exclusivamente a lo estipulado en la Ley 820 de 2003, sus decretos reglamentarios, y demás normatividad que regula la materia. Resulta claro que para que haya lugar a la imposición de una sanción por parte de este Despacho, basta que la conducta desplegada por la Agencia de Arrendamientos haya trasgredido los intereses jurídicos tutelados por la normativa citada.

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, el despacho actuará conforme al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio contenido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta que la Ley 820 de 2003 como norma especial no regulo un trámite en específico:

ARTÍCULO 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 no 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 fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o 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 imperinentes y las superfluas no se atenderán las practicadas ilegalmente.

[...] www.medellin.gov.co

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



ARTÍCULO 48. PERÍODO PROBATORIO.

Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor a 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 período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

[...]



[Firma manuscrita]

ARTÍCULO 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 ó 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 de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.

El incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración se encuentra estipulado en el literal b numeral 3 del artículo 33 de la ley 820 de 2003 hipótesis de hecho y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numeral 2:

ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones: (...) b) Función de control, inspección y vigilancia: (...) 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, **especialmente en lo referente al contrato de administración.**

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.**

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

*[...] la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la Ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del *ius puniendi*, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia [...]"*

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

Centro Administrativo Distrital CAD
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
 Oficina de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
 Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los Principios de las actuaciones Administrativas para fallar la presente actuación.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
Medellin
ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
Firma del Funcionario

[Firma manuscrita]

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta a las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S", respecto al incumplimiento de comunicar a las autoridades competentes las modificaciones en la información suministrada para la obtención de la matrícula de arrendamiento. Vulnerando el párrafo 2° del Artículo 2° del Decreto 051 de 2004.

Del caso en concreto se encuentra probado el incumplimiento de la Sociedad "QUALITY INMOBILIARIA S.A.S", de reportar el cambio de domicilio a la entidad competente, es decir, a la Subsecretaría de Seguridad y Convivencia de la Alcaldía de Medellín. Pues en ninguna de las direcciones reportadas ante la Subsecretaría, ni ante la Inspección de Policía 14B del Poblado, ni ante la Cámara de Comercio de Medellín o la DIAN, se encontraban ubicados al momento de las respectivas visitas de verificación realizadas por el Despacho, que constan en las constancias que obran en el expediente y que ya fueron referenciadas, es decir, las siguientes: Carrera 43 A N°6 Sur-26 (Local 312), y la Calle 9 No. 43A-31, Centro Comercial Aliadas. En ambas direcciones se realizaron las debidas visitas, pero en ninguna se encontraba ubicada oficina o despacho alguno de la sociedad QUALITY INMOBILIARIA S.A.S.

De igual manera, es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como el sistema de automatización de procesos y documentos THETA de esta Entidad, no existe evidencia de que la sociedad aquí investigada haya presentado descargo alguno frente al Auto de apertura de la Investigación ni en ninguna otra etapa procesal.

Conforme a lo anterior y a la documentación obrante en el expediente, confirma este Despacho sin lugar a duda, que **la sociedad investigada vulneró el párrafo 2° del Artículo 2° del Decreto 051 de 2004**, el cual establece que:

Parágrafo 2°. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

Así las cosas, este Despacho considera que la sociedad investigada vulneró con la conducta desplegada lo dispuesto en el **numeral 2° del literal B del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003**. Así como lo dispuesto en el **numeral 4° del artículo 34 ibídem**. Toda vez que el Decreto 051 de 2004 es una norma legal a la cual debía sujetarse la sociedad investigada en el cumplimiento de sus funciones como arrendadora de vivienda urbana.

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que, de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Barranquillo (601) 295 55 55 - Medellín, Colombia





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
 Medellín
 ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
 Firma del Funcionario

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional -Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, se encuentran taxativamente señaladas en la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subsecretaría, tanto en contratos de arrendamiento como de administración de vivienda urbana.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

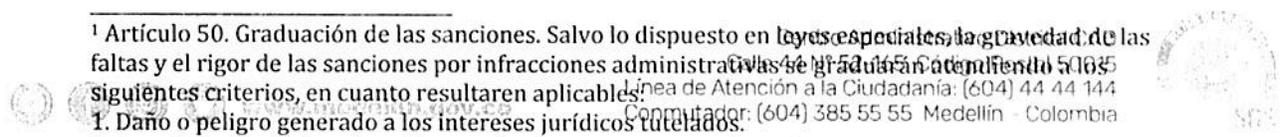
De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá, en primer lugar, a analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011¹.

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa

¹ Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se gradúan atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables.

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
Medellín

ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL

Firma del Funcionario

[Firma manuscrita]

- **Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión:**

La agencia inmobiliaria se mostró negativa ante el llamado de la autoridad a notificarse y comparecer en las diferentes etapas procesales del actual procedimiento administrativo sancionatorio, toda vez que no informó el cambio de domicilio, pues ello se constató con la presencia de los notificadores del despacho que se dirigieron al lugar donde aparecía registrada la sede de la inmobiliaria y donde no se pudo ubicar porque ya no se encontraba en dicho lugar, es decir, en la Carrera 43 A N°6 Sur-26 (Local 312), como también en la Calle 9 No. 43A-31, Centro Comercial Aliadas. Lo que llevó en varias oportunidades al Despacho a notificar a la agencia por aviso, tornándose más costoso en tiempo y dinero para la administración.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**

Claro está que la sociedad no fue diligente al momento de cumplir el deber legal de informar el cambio de dirección. Pues quedó demostrado que en reiteradas ocasiones se hicieron visitas a las dos direcciones obrantes en el expediente y en ninguna de estas fue posible contactarla.

Es importante resaltar, que el hecho de no cumplir con la información sobre el cambio de domicilio para notificación a la Subsecretaría, es una vulneración directa a una norma de arrendamiento y/o administración de vivienda urbana de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal exigencia, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de políticas o normativas internas de las sociedades dedicadas a las actividades de arrendamiento y administración; norma que es perfectamente conocida para las personas dedicadas a estas actividades, aún más cuando la agencia de arrendamiento cuenta con una Matrícula de Arrendador otorgada por la Autoridad competente.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el numeral 4° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decreto Municipal No. 532 de 2016 y el Decreto Municipal No. 509 del 2004 y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, a través de las Inspecciones de Policía de Primera Categoría, para imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante resolución motivada, este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 4° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso *sub examine* y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2022 corresponde al valor de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$1.000.000.00), se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, una sanción de multa correspondiente a **DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS M/CTE (\$2,000,000.00)**, por la vulneración al Numeral 2° del literal B del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Así como lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 34 ibidem.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

INSPECCION 14B DE POLICIA
 Medellín
 ES FIEL COPIA TOMADA DEL ORIGINAL
 Firma del Funcionario

DC 6

En mérito de lo expuesto, LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA (E) DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto Municipal 532 de 2016, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley:

RESUELVE

PRIMERO. SANCIONAR a la sociedad denominada **QUALITY INMOBILIARIA S.A.S**, con NIT 900768178-3, cuyo representante legal es el señor DUVAN FRANSUE QUINTERO GALLEGO, entidad que posee MATRÍCULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA No. 020 de 2015, en desarrollo del proceso con radicado 2-56806-19, por la conducta prohibida en el Parágrafo 2 del Artículo 2° del Decreto 51 de 2004, en concordancia con el Numeral 2° del literal B del Artículo 33 y el numeral 4° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, con **MULTA** equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2022, que ascienden a la suma de **DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$2,000,000.00)**, por incumplimiento en el reporte de cambio de domicilio, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

PARÁFRAGO. Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Municipio de Medellín, dentro de los treinta (30) días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará cobro por jurisdicción coactiva, por lo tanto, deberá allegar copia de este una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución la Sociedad **QUALITY INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900768178-3, a través de su representante legal o quien haga sus veces, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

TERCERO. Contra la presente Resolución procede únicamente el Recurso de Reposición, que deberá ser interpuesto ante este despacho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal.

CUARTO. Una vez en firme la presente decisión, Archívese las presentes diligencias con todo su plenario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Asesoría Administrativa 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



[Handwritten signature]

ASTRID CECILIA MONTERO ARAUJO
 Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia Encargada

[Handwritten signature]
WILDER ALONSO ZAPATA URIBE
 Inspector 14B de Policía Urbana
 Secretario Ad Hoc

