



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

No. Expediente	000002-0042021-21-000
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Iniciador	MERY ESPERANZA ORTÍZ DÍAZ
Inmobiliaria	CONINSA RAMÓN H. S.A.
Identificación	NIT 890.911.431-1
Rep. Legal	JUAN FELIPE HOYOS MEJÍA
Dirección	Calle 55 45 55, CL 33ª 72 98 y TRANSV. 5D 39 15
Decisión	Archivo de las Actuaciones

**RESOLUCIÓN N° 202450047198
(Julio 03 de 2024)**

“POR MEDIO DE LA CUAL LA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN SE ABSTIENE DE FORMULAR CARGOS EN EL PROCESO CON RADICADO N°2-0042021-21-”

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, 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 del artículo 52 del 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

1. ANTECEDENTES

El día 13 de diciembre de 2021, la ciudadana **MERY ESPERANZA ORTÍZ DÍAZ**, elevó queja en contra de la inmobiliaria “¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.”, identificada con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por el señor ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. MEJÍA.

Para el momento, la ciudadana soportó la queja en los siguientes argumentos:



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

1-El día 30 de septiembre de 2021, hice la entrega del inmueble ubicado en la Calle 10 Sur #48-16 Apto. 806, a la agencia de arrendamientos CONINSA RAMÓN H. S.A., Contrato ID 21731, para así finalizar el contrato de arrendamiento que suscribí con ellos.

2. Es de anotar que ese día la empresa de arrendamientos CONINSA RAMÓN H. S.A., contrariando lo prescrito en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003 [...]

La inmobiliaria se negó a recibirme el apartamento si no procedía a consignar la suma de 320.103 pesos (lo cual hice) por concepto de la provisión de Servicios públicos, y en el evento de no poder realizar dicha consignación me indicaron que no me podían recibir el inmueble y que se me generaría por día el cobro del canon de arrendamiento. Lo anterior además de ser contrario a la Ley, es arbitrario dado que se referían a un cobro futuro que para el momento no se había causado. ¿Me pregunto, si no hubiese tenido el 30 de septiembre la suma de 320.103 pesos, que no sé cómo la calcularon ya que para el momento no se había generado, hubiese sido justo que me siguieran cobrando por día el canon?

Junto con la queja se allegaron los elementos materiales probatorios con los cuales se sustentaba el reclamo.

Mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado No. **2-0042021-21 del 29 de marzo de 2022**, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, de conformidad con los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 del Decreto Ley 1919 de 1986.

El día 27 de abril de 2022, mediante comunicación notificada se citó al representante legal de la inmobiliaria con el fin de que acudiera al Despacho a rendir Descargos, para el día 02 de mayo de la misma anualidad, a las 13:30 a.m.

La investigada compareció a rendir los respectivos descargos para la fecha establecida y allegó las pruebas que pretendía hacer valer. En dicha oportunidad el representante de CONINSA RAMÓN H. ofreció los siguientes argumentos respecto a la queja presentada por MERY ESPERANZA ORTÍZ DÍAZ:

La señora quejosa Mery Esperanza Ortiz Díaz tuvo contrato de arrendamiento de vivienda urbana con vigencia entre el 01 de octubre de



www.medellin.gov.co

1037264110

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

2020 y 30 de septiembre de 2021, por un término de 12 meses y un canon mensual de \$1,450,000 pesos. La señora exarrendataria falta a la verdad al momento de presentar la queja y argumentar que se le exigió una caución o una garantía real para poder hacer entrega del inmueble, como también, como requisito de procedibilidad.

La inmobiliaria en virtud del contrato de administración -Mandato- suscrito con los propietarios del inmueble, debe garantizar también que al momento de la entrega el inmueble no tenga daños o faltantes como tampoco facturas pendientes de cancelación de servicios públicos, evitando un detrimento patrimonial para dicho propietario, toda vez que los servicios públicos no son garantizados. Como es de conocimiento las Empresas Públicas de Medellín causan las facturas de servicios públicos y dependiendo del ciclo donde se encuentre ubicado el inmueble, están enviando la facturación para ser cancelada entre 30 y 40 días posteriores a la fecha de consumo de los mismos, para que el usuario o quien los haya consumido pueda cancelar.

La señora ex arrendataria, presentaba mora en los mismos para la cancelación, tal como los presento en los anexos que dejo a consideración del señor inspector, ya que la fecha de restitución del inmueble fue el 30 de septiembre y la última factura que la señora le correspondía pagar, tenía consumos entre el 13 de septiembre y el 13 de octubre de 2021, quedando saldos provisionales por pagar, correspondiente al 14 de octubre hasta el 14 de noviembre y del 14 de noviembre al 30 de noviembre del mismo año.

De nuestra parte, se le solicitó a la señora que debía cancelar la factura, la cual al momento de restitución no había llegado aun físicamente y que por los cálculos estimados correspondía a los \$320,103 pesos, los cuales libre y voluntariamente manifestó su deseo de cancelar como provisión porque no llegaba la otra factura, e incluso después de que la señora realizó el pago y con base a la facturas de servicios públicos posteriores a la fecha, quedó adeudando todavía \$89,064 pesos, los cuales aún siguen en mora, adeudándolos directamente al propietario y no ha querido cancelar a hoy 02 de mayo de 2022, siete (07) meses después de haber restituido el inmueble.



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

Estoy aportando al Despacho, las facturas de EPM que antes relacioné, como también la liquidación parcial que le corresponde a la señora pagar y que a la fecha no la ha hecho.

Nuestra gestión de cobranza, como el mismo contrato de administración o mandato lo hacemos por terceros, y ese tercero es el propietario del inmueble, a quien le ofrecemos ese plus de servicio sobre los daños y faltantes que dejan los arrendatarios.

Legalmente estamos ajustados a la Ley 820 de 2003, sabemos claramente de nuestros deberes, obligaciones y limitaciones y la inmobiliaria, de haber tenido interés en algún momento de constituir una garantía, no le es necesaria, porque para ello se tiene el contrato de arrendamiento, el cual es ley para las partes y presta mérito ejecutivo.

Por lo tanto, se equivoca con todo respeto la señora quejosa al pretender desvirtuar su responsabilidad sobre la inmobiliaria que le prestó sus servicios durante los 12 meses que tuvo vigencia el contrato y atendiendo sus requerimientos, pero incumpliendo parcialmente su obligación en calidad de ex arrendataria al no pagar en forma total los servicios públicos del inmueble que ocupó.

[...] Anexo los documentos relacionados en el relato anterior.

CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a evaluar el mérito de la investigación administrativa, dentro de las presentes diligencias adelantadas en contra de la agencia de arrendamientos CONINSA RAMÓN H. S.A.

En materia de agencias de arrendamiento la función administrativa sancionadora está prevista en la Ley 820 de 2003, específicamente en el artículo 32, que consigna la facultad de las alcaldías municipales y otros entes territoriales para inspeccionar, controlar y vigilar este sector. A su vez, el artículo 33 detalla las funciones específicas en cabeza de dichas entidades.



www.medellin.gov.co

1037264110

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

En razón a ello, la Alcaldía de Medellín expidió el Decreto No. 509 de 2004 y 532 de 2016, delegando las competencias asignadas en la normativa precitada a la Secretaría de Gobierno de la ciudad, entidad a la que se encuentra adscrito este Despacho. De ahí que, se tenga competencia para emitir pronunciamiento y adelantar los trámites correspondientes en la presente investigación administrativa.

De igual manera, este Despacho tiene competencia para conocer y adelantar la investigación en curso, toda vez de que, de la queja interpuesta y los materiales probatorios que obran en el expediente, se evidencia una posible transgresión a la Ley 820 de 2003, en lo referente al cumplimiento del contrato de administración, como lo establece el numeral 3° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, que delimita las funciones a cargo del Despacho.

En cuanto al procedimiento administrativo sancionatorio, es de indicar que, a falta de un procedimiento especial aplicable a la materia, se aplica de manera residual el procedimiento general contenido en el artículo 47 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

*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.***

Así las cosas, este Despacho no encuentra mérito para adelantar el proceso administrativo sancionatorio en contra de la Inmobiliaria, por las razones que pasan a exponerse a continuación:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tenemos que, en las diligencias adelantadas reposan los elementos probatorios detallados a continuación:

- Queja interpuesta por la ciudadana MERY ESPERANZA ORTIZ DÍAZ.
- Copia de Detalles de Transacciones / Volante de Recaudo de la inmobiliaria CONINSA RAMÓN H. S.A.
- Cámara de Comercio de CONINSA RAMÓN H. S.A.
- Liquidación de servicios públicos elaborada por CONINSA RAMÓN H. S.A.
- Copia de servicios públicos domiciliarios de los meses de octubre y diciembre de 2021.
- Descargos del día 02 de mayo de 2022, presentados por el apoderado legal de CONINSA RAMÓN H. S.A., el abogado JUAN DAVID GARCÍA PALACIO.
- Copia Poder Especial según Escritura Pública No. 10.276 otorgada al suscrito en calidad de Apoderado Judicial Especial.

Examinó el Despacho si existió incumplimiento en el deber legal de abstenerse de exigir depósitos y/o cauciones reales en la relación de arrendamiento de vivienda urbana por parte de la CONINSA RAMÓN H. S.A., porque el quejoso expresó que la Agencia Inmobiliaria le exigió un depósito ilegal por \$320.103 como procedibilidad para suscribir el contrato de arrendamiento.

Pretensión que NO está llamada a prosperar, toda vez que, si bien es cierto, como lo indica el quejoso, que se constituyó dicho depósito, el mismo se hizo para garantizar el pago de los servicios públicos domiciliarios, amparado en el artículo 15 de la Ley 820 de 2003 que permite la posibilidad de establecer este tipo de depósitos para garantizar el pago de servicios públicos a las empresas prestadoras del servicio:

Artículo 15. Reglamentado por el Decreto Nacional 3130 de 2003. Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:



www.medellin.gov.co

1037264110

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

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes. (Se resalta y subraya).

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

[...]

De esta manera, no podemos arribar a la conclusión de que la Agencia Inmobiliaria transgredió la normativa referente a la prohibición legal de constituir depósitos o cauciones reales para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento. Además, queda más que claro que una garantía por la suma de \$320.103 no tiene por finalidad cubrir el no pago de los cánones, toda vez que es una suma que por si sola no cubre ni la mitad de un canon de arrendamiento promedio. En ese entendido, las actuaciones estuvieron conforme a la Ley y no vulneraron el articulado de la Ley 820 de 2003 ni normas concordantes.

Acorde a lo anterior y en concordancia con la Ley 820 del 2003, los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general, al igual que los principios procesales de la sana crítica, el debido proceso y el derecho a la defensa, este Despacho no encuentra méritos para continuar con la presente actuación administrativa y en su defecto se ordenará el cierre de la investigación y el archivo de las diligencias en contra de la CONINSA RAMÓN H. S.A.

En mérito de lo expuesto, **LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE MEDELLÍN**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decreto Municipal 532 de 2016, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley:

RESUELVE



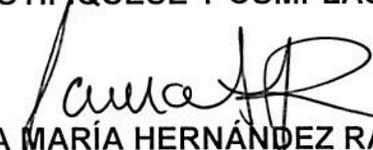
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE DE FORMULAR CARGOS Y DE CONTINUAR PROCESO SANCIONATORIO en contra de la agencia de arrendamientos **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, con **NIT 890.911.431-1**, representada legalmente por **JUAN FELIPE HOYOS**, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. **000025/04**, por las razones anteriores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Contra esta decisión sólo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse y sustentarse dentro de los 10 días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO TERCERO: Una vez en firme la presente providencia, se ordena el archivo de estas diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ
Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia


DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL
Secretario Ad-hoc
Inspector 14B de Policía Urbana de Primera Categoría