



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN CATORCE B DE POLICÍA URBANA  
Carrera 36 No. 7-24, Sector Provenza, Barrio El Poblado**

**AUTO NO. 79**

*Medellín, Nueve (09) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)*

*“Por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos”*

<b>No. Expediente</b>	000002-0011241-22-000
<b>Contravención</b>	Violación Ley 820 de 2003
<b>Quejosa</b>	EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES
<b>Inmobiliaria</b>	AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S
<b>Rep. Legal</b>	LEONORA LIZET ROSERO ECHEVERRY
<b>Dirección electrónica</b>	<a href="mailto:detalsolucionesinmobiliaria@gmail.com">detalsolucionesinmobiliaria@gmail.com</a>
<b>Decisión</b>	<b>Inicia procedimiento administrativo sancionatorio y formula cargos.</b>

**EL SUBSECRETARIO DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto-Ley 1919 de 1986 y los Decretos Municipales No. 509 de 2004 y 532 de 2016, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso de la siguiente manera:

### **1. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir auto administrativo 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 queja interpuesta por la ciudadana CLAUDIA LUCIA SERNA GONZALEZ, con radicado No. 202220045782 del 06 de abril de 2022, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia de arrendamientos “AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S”, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana concedida por la Secretaría de Gobierno, con supuesta dirección en la calle 33 A A # 80 C – 6 Piso 1, representada legalmente, al parecer, por la ciudadana; **LEONORA LIZET ROSERO ECHEVERRY**.



[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



## 2. ANTECEDENTES

Que, el día 31 de marzo de 2022 la ciudadana; **EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES**, radicó queja en contra de la inmobiliaria “**AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S**”, representada legalmente por **LEONORA LIZET ROSERO ECHEVERRY**, sociedad identificada con NIT No.901337869-9, a la cual se le asignó el Radicado No. 202210118930, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía, en la que consignó:

Incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble antes descrito, aportando para ello; el contrato de mandato para administración de bien inmueble número 112021 – B793.

En virtud de lo anterior, la quejosa solicitó establecer investigación administrativa correspondiente, para determinar las anomalías presentadas por parte de la inmobiliaria respecto del contrato de administración en el incumplimiento al pago de los cánones de arriendo y de la misma manera; declararlos responsables por la conducta establecida en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, tendiente a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces sin Matrícula de arrendadores.

En la queja presentada por la señora; **EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES**, se evidencia los incumplimientos ocasionados por la agencia de arrendamientos en cuanto a los pagos y los requerimientos expuestos ante la misma inmobiliaria para lograr el pago de dichos cánones.

Manifiesta además que la inmobiliaria le había informado que, en caso de incumplimiento a los contratos de arrendamiento, esta contaba con contratos de seguro para garantizar dichos pagos a los arrendadores, situación que no era cierta, defraudando así la confianza por la falsedad en la información presentada.

Posterior a ello, la inmobiliaria recibió el inmueble por la parte arrendataria, dejando como carga para la propietaria del inmueble las reparaciones por un valor de \$350.000, con el compromiso de reconocer dichas reparaciones junto con el canón de arrendamiento del mes de enero del año 2022, compromiso que no fue cumplido a pesar de las múltiples comunicaciones fallidas que la quejosa intentó con la inmobiliaria.

Se encuentra además que la inmobiliaria; **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S.**, no posee matrícula de arrendador de vivienda urbana, la cual debe ser concedida por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la ciudad de Medellín; motivo por el cual esta agencia



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

administrativa encuentra que en virtud de señalado a renglones anteriores se dan los presupuestos necesarios para formular cargos en contra de la agencia de arrendamiento; **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S.**

Que, para el momento, la quejosa soportó la queja con los siguientes argumentos:

**PRIMERO:** *El día 2 de noviembre de 2021 suscribí con la sociedad denominada AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S., domiciliada en la Calle 33 AA N° 80C -06 del municipio de Medellín, identificada con NIT 901337869-9. contrato de mandato para administración de bien inmueble N° 112021-B793, con el objeto de administrar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Carrera 37 A N° 7 sur 68 apartamento 303 Urbanización Ceylan 34 del municipio de Medellín, estableciendo un canon de arrendamiento de \$2.800.000.*

**SEGUNDO:** *El día 26 de enero de 2022. le remiti a esta agencia REQUERIMIENTO Y CONSTITUCIÓN EN MORA, atendiendo el incumplimiento contractual presentado por el administrador al no pagar el canon de arrendamiento del mes de enero de 2022, de conformidad a lo dispuesto en la cláusula segunda y quinta del contrato de administración, manifestando que desde en el mes de diciembre pasó la misma situación para la mora del pago del canon de arrendamiento. Sumado a lo anterior, cuando entregue el inmueble para la administración me manifestaron que ellos tenían todos los contratos de arrendamiento asegurados en caso de incumplimiento de un arrendatario y ahora me entero que esa agencia de arrendamiento no cuenta con contratos de seguro, situación que defrauda la confianza debido a falsa información suministrada.*

**TERCERO:** *En atención al requerimiento, la agencia de arrendamiento acordó con la arrendataria del inmueble en administración la entrega del mismo, por lo cual, se programó la entrega del inmueble para el día 9 de febrero de 2022 a las 2:00 p.m, lugar donde se presentó el empleado Oscar Escobar para realizar la respectiva entrega.*

*Sin embargo, ese día no se le recibió el inmueble ya que no se encontraba en las mismas condiciones en el que fue entregado, comprometiéndose la agencia a entregarlo tal cual se le había entregado inicialmente, pues solo llevaba 3 meses en administración.*

**CUARTO:** *Al día siguiente, el señor Oscar Escobar se comunica conmigo indicándome que realizará las reparaciones por mi cuenta, que ellos me reconocían dichos valores, y que las llaves me las dejaban en portería. Por ello, procedí a realizar las reparaciones que tuvieron un costo de \$350.000, pero dicha sociedad nunca me realizó el pago de esta erogación ni tampoco me canceló el canon de arrendamiento del mes de enero de 2022.*

**QUINTO:** *Posterior a lo anterior, me he comunicado en diversas oportunidades solicitando me realicen los pagos mencionados, sin encontrar ninguna solución, pues a la fecha no me han realizado pago alguno.*

*Por estas razones, es evidente que la agencia de arrendamiento AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S. ha incurrido en un incumplimiento flagrante con las obligaciones dispuestas en el contrato de mandato, Contrato de Arrendamiento suscrito por AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S, y su propietaria EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES [...]*

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



CO17/7740



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Con lo avizorado a renglones anteriores; es evidente que la agencia de arrendamiento; **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S**, ha incurrido en incumplimientos, referentes a las obligaciones dispuestas en el contrato de mandato, como también en la obligación de obtener matrícula de arrendador, establecida en la norma, artículo 28 de la ley 820 de 2003.

Conforme a la normativa establecida, mediante el Auto Administrativo N.º 55 del 19 de mayo de 2022, con radicado N.º 02-11241-22 del 03 de mayo de 2022, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria por presuntas violaciones de la Ley 820 de 2003 y demás normas afines a la vigilancia y control en la actividad de arrendamiento de vivienda urbana.

En el acto administrativo anterior se requirió al representante legal de la agencia investigada para el día viernes 24 junio de 2022, a las 2:00 p.m. para que se presentara ante el despacho y rendir descargos, teniendo en cuenta el contrato de arredramiento celebrado con la señora; **EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES**, respecto al inmueble ubicado en la carrera 37 A # 7 Sur - 68 Apartamento 303, Urbanización Ceylan 34, así como todos los soportes documentales derivados de dicha relación contractual, en un término de 10 días hábiles contados a partir de la notificación de dicho acto administrativo.

Dicho requerimiento no fue cumplido por el representante legal de; **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S**, Según diligencia de notificación del 17 de junio de 2022, realizada a través del correo electrónico; [silvia.cardenas@medellin.gov.co](mailto:silvia.cardenas@medellin.gov.co), toda vez que; mediante el mismo correo se les informó que se les realizaba la presente notificación, teniendo en cuenta que la agencia inmobiliaria investigada no estaba en funcionamiento en el lugar. Por lo tanto, no fue posible entregar la citación, ni proporcionar una copia completa del Auto Administrativo N.º 55 del 19 de mayo de 2022.

En virtud de lo anterior; la inmobiliaria emite respuesta el 22 de junio de 2022 al correo de notificación enviado, manifestando que; procederían a emitir respuesta por escrito sobre los hechos declarados por la parte afectada.

A la fecha el despacho no ha recibido ningún elemento material probatoria, ni los descargos correspondientes por cuenta de la agencia investigada, tendientes a desvirtuar las acusaciones interpuestas en su contra y desvirtuar los argumentos contemplados en la queja.

## 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 AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S.



[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**

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.

En razón a ello, la Alcaldía de Medellín expidió el Decreto No. 509 de 2004, 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.

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 sancionatorio 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.*

***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. (Se resalta y subraya)*

*[...]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.*

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



CO17/7740



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

[...] *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 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 de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.*

Así las cosas, este Despacho encuentra mérito para adelantar el proceso administrativo sancionatorio y formular cargos en contra de la Inmobiliaria, por las razones que pasan a exponerse.

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

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado No. 202220045782.
- Queja elevada por la señora EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES, propietaria del inmueble carrera 37 A # 7 Sur - 68 Apartamento 303, Urbanización Ceylan 34, por presuntas irregularidades en el contrato de arrendamiento.
- Contrato de Arrendamiento suscrito por AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S, y su propietaria EUGENIA DEL SOCORRO ACOSTA GARCES.

La Ley 820 de 2003, especialmente en sus artículos 32 y siguientes, regula eventos hipotéticos en los que se pueden ver inmersas las agencias de arrendamiento en desarrollo de su actividad económica. Del particular, se tiene que, mediante queja remitida por la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, se puso en conocimiento del Despacho los presuntos incumplimientos a: **1)** la obligación de aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes y la de controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración y **2)** la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente, de conformidad con el artículo 28 ibidem.

La competencia para conocer sobre la materia se encuentra consignada en los numerales 2° y 3° del literal B del artículo 33, el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004:



[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**

### **LEY 820 DE 2003**

**ARTÍCULO 33. FUNCIONES.** *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

[...]

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.**

### **DECRETO 051 DE 2004- CAPITULO II**

*De la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana*

[...]

**ARTÍCULO 8.** *De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, [...] las alcaldías municipales [...] podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: [...]*

1. *Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.*

2. *Velar porque las personas objeto de la inspección, vigilancia y control suministren a los usuarios de sus servicios y/ o a sus contratantes, en forma clara y transparente, la información que les permita escoger las mejores alternativas y condiciones del mercado, y les facilite el conocimiento permanente de la ejecución de los contratos que suscriban.*

**ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES.** *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre*



[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**

*arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, **deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.***

**Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula.** *Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente. [...] (Se resalta y subraya).*

En cuanto a la sanción correspondiente, cuando se halle probado este tipo de conductas, es decir, cuando se configure la hipótesis de hecho, su equivalente jurídico lo encontramos previsto en los numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

*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.*
- 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.*
- 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidas 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.*

Por otro lado, la calificación o graduación de la sanción a imponer se debe realizar de acuerdo con las reglas generales de prelación e integración normativa, en particular, lo estipulado en los artículos 47 y 50 de la Ley 1437 de 2011:

*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 graduarán 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.*

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



CO17/7740



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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.*

Teniendo en cuenta la carga de la inspección, control y vigilancia a las agencias de arrendamiento, como también el respeto por sus derechos, es menester señalar que estas; también tienen obligaciones y son responsables por sus omisiones y/o abusos, ya sea en lo relacionado al contrato de consignación del inmueble donde quien consigna resulta perjudicado, y/o bien sea con relación del contrato de arrendamiento, donde el arrendatario, coarrendatarios, fiadores y/o codeudor solidarios pueden salir perjudicados.

En tal sentido; se encuentra además que la inmobiliaria; **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S.**, no posee matrícula de arrendador de vivienda urbana, la cual debe ser concedida por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de la ciudad de Medellín; motivo por el cual esta agencia administrativa en virtud de señalado a renglones anteriores, considera que se dan los presupuestos necesarios para formular cargos en contra de la agencia de arrendamiento; **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S.**, aplicando así la sanción correspondiente.

A la fecha, teniendo en cuenta que no existen argumentos y elementos materiales probatorios allegados por la agencia inmobiliaria implicada, no permiten desvirtuar con certeza las acusaciones legales realizadas por la quejosa y las conocidas de oficio por este Servidor, por ende, no es posible concluir que ha cumplió a cabalidad con todas sus obligaciones legales. En ese sentido, es dable que el Despacho prosiga con las actuaciones administrativas pertinentes tendientes a esclarecer los hechos materia de investigación.

En mérito de lo anteriormente expuesto, **LA INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA**, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley:

## RESUELVE

**PRIMERO: ABRIR** procedimiento administrativo sancionatorio contra la inmobiliaria **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S**, representada legalmente, al parecer por **SEBASTIÁN ÁLVAREZ.**, identificada con NIT No. .901337869-9, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana concedida por la Secretaria de Gobierno, con supuesta

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



CO17/7740



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

dirección en la calle 33 A A # 80 C – 6 Piso 1, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: FORMULAR** pliegos de cargos a la mencionada agencia de arrendamientos, en desarrollo del proceso con radicado No. **000002-0042016-21-000**.

**CARGO 1:** Incumplimiento relacionado con el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración. De conformidad con los numerales 2° y 3° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.

**CARGO 2:** Incumplimiento a la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 820 de 2003.

**TERCERO: COMUNICAR** a la Agencia Inmobiliaria 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 legalmente constituido, los respectivos descargos ante este despacho y aporte o solicite la práctica de las pruebas que considere pertinentes y conducentes, de conformidad con el artículo 47 del CPACA.

**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 la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 CPACA.

**TERCERA: NOTIFÍQUESE** el presente acto administrativo, de conformidad con el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, a la inmobiliaria AREA INTEGRAL SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.

**CUARTA: INFORMAR** que la existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos se encuentra en las piezas probatorias obrantes en el expediente, las cuales están a su disposición en la Secretaría de este despacho.

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



CO17/7740



**Alcaldía de Medellín**

— Distrito de —  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**QUINTA:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 47 del CPACA.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL**

Inspector 14B de Policía Urbana

Proyectó y Elaboró: <b>Anyuli Alzate Valencia</b> Apoyo Jurídico	Revisó: <b>Daniel Camilo Gómez Aristizabal</b> Inspector
--	--



[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**



[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**

### DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifiqué en forma personal a la agencia de arrendamientos **AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S**, representada legalmente, al parecer por la señora; **LEONORA LIZET ROSERO ECHEVERRY**, identificada con cédula de ciudadanía No.43.596.962, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana concedida por la Secretaria de Gobierno, el contenido del **Auto Administrativo No. 79 del 09 de septiembre de 2024**, proferido por la **INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA** de Medellín; entregando copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma.

Igualmente, se le informa que en contra de este acto administrativo no procede recurso alguno.

Lo anterior de conformidad con los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFICADA:

AREA INTEGRAL SOLUCIONES INTELIGENTES S.A.S

Dirección: calle 33 A A # 80 C – 6 Piso 1

Correo: [areaintegralsas@gmail.com](mailto:areaintegralsas@gmail.com)

**Fecha de Notificación:** Día ( ) Mes ( ) Año (2024) Hora ( )

---

Anyuli Alzate Valencia

Apoyo Jurídico

**INSPECCIÓN CATORCE B DE POLICÍA URBANA**

Carrera 36 Nro. 7-24, sector Provenza, Barrio El Poblado

Tel: 6043126212



[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**



[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