



**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. 76**

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

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

<b>No. Expediente</b>	000002-0042016-21-000
<b>Contravención</b>	Violación Ley 820 de 2003
<b>Quejosa</b>	MARÍA ANTONIA OCHOA RESTREPO
<b>Inmobiliaria</b>	PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS
<b>Rep. Legal</b>	<b>YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN</b> , identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865
<b>Dirección</b>	Carrera 32 # 6 Sur 260 Apartamento 501 Urbanización Turinga
<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. VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ**, quien remitió queja interpuesta por la ciudadana **MARÍA ANTONIA OCHOA RESTREPO**, con radicado No. 202120096860 del 22 de octubre de 2021, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia de arrendamientos “PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS”, identificada con el Nit. 901392833 - 8 entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana concedida por la Secretaría de Gobierno, con supuesta dirección en la Calle 18 No. 35 69 Centro Empresarial Palms Avenue oficina 347, representada legalmente, al

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**

parecer, por el ciudadano; **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865.

## 2. ANTECEDENTES

Que, el día 22 de octubre de 2021 la ciudadana; **MARÍA ANTONIA OCHOA RESTREPO**, radicó queja en contra de la inmobiliaria “**PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SASPROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS**”, representada legalmente por; **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865, con NIT No. 901.392.833-8, a la cual se le asignó el Radicado No. 202120096860, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía, en la que consignó:

*“Comunicación malos manejos PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.”*

En virtud de lo anterior; la quejosa, establece que; **LA INMOBILIARIA PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, ostenta un manejo inadecuado y presuntamente fraudulento de los contratos de mandato y de arrendamiento, en relación a su objeto social en el Municipio de Medellín.

Que la inmobiliaria; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, no ha cumplido con las obligaciones propias del contrato, en el sentido de indicar que; ha incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento a los propietarios y mandantes.

De la misma manera; encuentra esta agencia administrativa, que la Agencia de arrendamientos denominada; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, no posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana, concedida por la Secretaría por La Secretaría de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

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

*PRIMERO: entre las sociedades INVERSIONES EL RASTROJO S.A.S y PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS, se suscribió un contrato de mandato para la administración de los bienes propiedad de INVERSIONES EL RASTROJO S.A.S, destinadas a vivienda y localizados en la urbanización TURINGA, calle 32 # 6 Sur – 260 (Apartamento 501, parqueadero y útil) de la nomenclatura actual de Medellín, el 27 de abril de 2021.*

*SEGUNDO: En dicho contrato de mandato, se pactaron las condiciones en las cuales la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S., debería suscribir el contrato de arrendamiento sobre los inmuebles citados, siendo algunas de éstas:*

- Fecha de inicio del contrato: 29 de abril de 2021.
- Canon de arrendamiento mensual: \$1.700.000





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

- *Forma de pago del canon: Dentro de los cinco (5) primeros días hábiles posteriores a la fecha de inicio del contrato mes anticipado.*

*TERCERO: Que, como consecuencia de este contrato de mandato, PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S., suscribió un contrato de arrendamiento con el señor JUAN CARLOS ARBELÁEZ RESTREPO, sobre los inmuebles objeto de mandato, localizados en la Urbanización TURINGIA, Calle 32 # 6 Sur -260 (Apartamento 501, parqueadero y útil), de la nomenclatura actual de Medellín.*

*CUARTO: Que, a pesar de que el arrendatario ha cumplido a cabalidad con las obligaciones propias de su posición contractual, la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S., no ha cumplido con las suyas, principalmente con la de pago del canon de arrendamiento a nosotros como propietarios de los inmuebles y mandantes.*

*QUINTO: Que, a pesar de haber intentado establecer comunicación con PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S., vía correo electrónico, telefónico e incluso visitando la sede, no ha sido posible acceder a ningún tipo de información o respuesta por parte de ellos.*

*SEXTO: Que, en razón a dicha dificultad en la comunicación, se envió un derecho de petición en el cual se les solicitó el cumplimiento de las obligaciones pactadas y claramente incumplidas, a lo que tampoco se recibió respuesta alguna.*

*SÉPTIMO: Procedí a la interposición de una acción de tutela solicitando la protección al derecho fundamental de petición, por comunicación que fue enviada a la entidad vía correo electrónico el pasado 2 de agosto de la presente anualidad y que no se obtuvo respuesta.*

*OCTAVO: Que, el Juez falló a nuestro favor en el sentido de tutelar el derecho de petición y se le notificó en debida forma a la citada entidad, sin que estos dieran respuesta por la solicitud en cuestión, a pesar del sentido del fallo.*

*NOVENO: Que, dada la inexistencia de la comunicación y la negativa de la entidad a responder por ningún medio, se presentó el incidente de desacato por el incumplimiento al fallo de tutela. Dicho incidente, fue fallado en el sentido de sancionar al representante legal por la vulneración evidente a mi derecho fundamental de petición. Cabe anotar que esta información además de ser remitida directamente por el juzgado fue enviada por mi parte también al correo electrónico de la sociedad, sin obtener ningún tipo de respuesta.*

*DÉCIMO: Que, además del incumplimiento en el pago de los cánones y las obligaciones contraídas por la entidad en los respectivos contratos suscritos, los arrendataritos actuales del bien, dieron por termino dicho contrato por la falta de atención de la inmobiliaria e incumplimiento constante en sus deberes como arrendador.*

*Con fundamento en las anteriores consideraciones, me permito poner en conocimiento de la Alcaldía de Medellín, entidad encargada de la regulación de las agencias inmobiliarias y sus respectivas matriculas de arrendador, de los manejos irregulares que la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S., sociedad domiciliada en el Municipio de Medellín, documento privado del 03 de julio de 2020 del accionista, inscrito en esta cámara de comercio el 08 de julio de 2020.*

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**

*bajo el número 13513 del libro IX del registro mercantil, e identificada con NIT 901.392.833-8 y la presunta captación de recursos que no son de su propiedad y que reciben en razón a una relación contractual específica, pues a la fecha, no me ha sido entregado ningún pago con relación al contrato de arrendamiento, a pesar de encontrarse debidamente cancelados por el arrendatario. En razón a lo anterior, solicito a la Alcaldía de Medellín en calidad de ente regulador:*

*Revisar las acciones de funcionamiento y conminar a PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S., identificada con NIT 901.392.833-8, a cumplir con todas las obligaciones relacionadas con el contrato de mandato y de arrendamiento suscritos, principalmente con la obligación de pago de los cánones de arrendamiento a favor del mandante y propietario de los predios acorde a los pactado en el contrato, so pena de los procedimientos que frente a la legalidad y vigencia de la matrícula de arrendador pueda iniciar el Municipio de Medellín, por las irregularidades presentadas.”*

Con fundamento en los argumentos esgrimidos por la quejosa, se evidencia que la inmobiliaria; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, se ha negado a responder de manera efectiva a todos los requerimientos solicitados por la representante legal de la inmobiliaria; **INVERSIONES EL RASTROJO S.A.S.**, señora, **MARIA ANTONIA OCHOA RESTREPO**, como prueba de ello, se tiene que, en acción de tutela presentada por la quejosa, el juez Doce Civil Municipal de Oralidad de Medellín, falló a favor de la inmobiliaria tutelando el derecho de petición y en virtud del no acatamiento a lo ordenado por dicho juzgado, se concedió el incidente de desacato por el incumplimiento al fallo de tutela.

Por consiguiente; también se evidencia que la inmobiliaria no cuenta con matrícula de arrendador, razón suficiente para que este operador jurídico, mediante el Auto Administrativo N.º 41 del 27 de abril de 2022, con radicado N.º 02-42016-21 del 13 de diciembre de 2021, iniciara 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 e inicie formulación de cargos.

En el acto administrativo anterior se requirió al representante legal de la agencia investigada para el día 05 de mayo de 2022, a las 10:30 a.m. para que se presentara ante el despacho y rindiera descargos, teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento celebrado con; **MARÍA ANTONIA OCHOA RESTREPO**, representante legal de; **INVERSIONES EL RASTROJO S.A.S.**, respecto al inmueble ubicado en la urbanización TURINGA, calle 32 # 6 Sur – 260 (Apartamento 501, parqueadero y útil).

Dicho requerimiento no fue cumplido por el representante legal de **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, según el acta de entrega de notificación del 3 de mayo de 2022, en la dirección referenciada (calle 18 # 35 – 69, Oficina 347), donde se constató que la agencia inmobiliaria investigada, no se encontraba en funcionamiento. Por lo tanto, no fue posible

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**

entregar la citación ni proporcionar una copia completa del Auto Administrativo N.º 41 del 27 de abril de 2022.

En virtud de lo anterior, el despacho emitió el 20 de mayo de 2022, una notificación por aviso, conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Dado que no fue posible realizar la notificación personal, se procedió a fijar la notificación en un lugar de acceso público calle 18 # 35 – 69, Oficina 347, por un término de cinco (5) días hábiles, junto con una copia íntegra del Auto.

Así mismo, se realizó notificación por aviso a través del portal de la Alcaldía de Medellín para la misma fecha 20 de mayo de 2022.

Esta medida fue adoptada para asegurar que el representante legal de la agencia investigada recibiera la citación correspondiente.

Según lo anterior, a la fecha el despacho no ha recibido ningún elemento material probatorio, 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 PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.

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*

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**

*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.*

[...] 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. 202120096860.

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**

- Queja elevada por MARÍA ANTONIA OCHOA RESTREPO, representante legal de INVERSIONES EL RASTROJO S.A.S. respecto al inmueble ubicado en la urbanización TURINGA, calle 32 # 6 Sur – 260 (Apartamento 501, parqueadero y útil).
- Copia de fallo de Tutela Juzgado Doce Civil Municipal De Oralidad De Medellín

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:

### ***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*

[...]



[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**

*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 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.*



[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**

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.*
- 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; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS.**, 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

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**

los presupuestos necesarios para formular cargos en contra de la agencia de arrendamiento; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS 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 cumplido 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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS.**, representada legalmente por; **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865 con NIT No. **901.392.833.-8**, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana, concedida por la Secretaría de Gobierno, con supuesta dirección en la Calle 18 No. 35 69 Centro Empresarial Palms Avenue oficina 347, 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

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**

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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS.**

**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.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZÁBAL**

Inspector 14B de Policía Urbana

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





# 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, notifico en forma personal a la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS.**, identificada con NIT No. **901.392.833-8**, dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana y representada legalmente por el señor; **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865, el contenido del **Auto Administrativo No. 76 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:

---

**PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS.**

Dirección: Calle 18 No. 35 69 Centro Empresarial Palms Avenue oficina 347

**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