



**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. 77**

*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>	000002-0023890-21-000
<b>Contravención</b>	Violación Ley 820 de 2003
<b>Quejosa</b>	CLAUDIA LUCIA SERNA GONZALEZ
<b>Inmobiliaria</b>	PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S
<b>Rep. Legal</b>	YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN
<b>Dirección</b>	Calle 18 No. 35 69 Centro Empresarial Palms Avenue oficina 347
<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. 202120043715 del 26 de mayo 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 S.A.S”, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana concedida por la Secretaria de Gobierno, con supuesta dirección en la Calle 18 No. 35 69 Centro Empresarial Palms Avenue oficina 347, representada legalmente, al parecer, por el ciudadano; **YEISSON**



[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**

**ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865.

## 2. ANTECEDENTES

Que, el día 20 de mayo de 2021, la ciudadana; **CLAUDIA LUCIA SERNA GONZALEZ**, radicó queja en contra de la inmobiliaria "**PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S**", representada legalmente por; **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865, a la cual se le asignó el Radicado No. 202120043715, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía.

La quejosa manifestó que; en calidad de propietaria del bien inmueble; ubicado en la Carrera 29 E Número 11 Sur -50, apartamento 2301, suscribió un contrato de administración con la agencia **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, con Nit. 901.392.833-8, para administrar el bien señalado.

Que la agencia; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificado con Nit. 901.392.833-8, desde la fecha 15 de febrero de 2021, arrendó el inmueble sin firmar ningún tipo de contrato de arrendamiento con el arrendatario, según lo indicado por el inquilino mediante mensaje de WhatsApp a la propietaria del inmueble, manifestando además que; por adelantado canceló seis meses correspondiente al contrato de arrendamiento.

De la misma manera, manifiesta la quejosa que a pesar de que el arrendatario ya canceló seis meses de canon de arrendamiento por adelantado, la inmobiliaria ha incumplido con el pago de los mismos sin cancelarle ningún mes de los valores adeudados, aduciendo además que la agencia le informó varias causales por las cuales no ha sido posible los pagos correspondientes al valor de arriendo, entre ellas; cambio de software contable, reunión para revisar el caso, cierres por el paro los cuales han impedido los pagos, (evidencias aportadas en copia).

En virtud de los anterior, pretende la quejosa; intervención para lograr el pago de los cánones adeudados, la aplicación de la clausula penal que establece una multa de 3 meses por incumplimiento, cancelación del contrato y recuperación del bien inmueble.

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 de Seguridad y Convivencia Ciudadana, situación que apresta la formulación de cargos en contra de la agencia.



[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**

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

*Soy la propietaria del apto 2301 de Saint Marteen, ubicado en el Barrio el Poblado en la dirección carrera 29E #11sur-50,*

*Firmé un contrato de Mandato y Administración con fecha de inicio el 15 de febrero de 2021 con la empresa Propiedades y Bienes Inmobiliarios S.A.S con NIT. 901392833-8, para administrar el bien indicado.*

*Esta empresa tiene inquilinos desde la misma fecha, con quienes no ha firmado aún contrato de arrendamiento, según lo que me indicó el inquilino vía WhatsApp, pero quien les pagó 6 meses por adelantado. La inmobiliaria hasta la fecha no me ha pagado ningún mes de canon y me ha dado respuestas varias de causales que han impedido el pago, tales como que por ejemplo que hicieron cambio del software contable, que se iba a reunir la junta para revisar nuestro caso, que los cierres por el paro han impedido el pago. (ver emails con estas respuestas).*

*Solicito su intervención para lograr el pago de los cánones a la fecha de solución, la aplicación de la cláusula penal que establece una multa de 3 meses por incumplimiento dentro de los cuales la falta del pago mensual es una de las causales, la cancelación del contrato y la recuperación del inmueble.*

Con los argumentos esgrimidos por la quejosa, se evidencia la trazabilidad de los correos electrónicos intercambiados entre la agencia inmobiliaria y la persona que presentó la queja. Además, se aportó un instrumento contractual, fechado el 15 de febrero de 2021, suscrito entre; Claudia Lucía Serna González y Propiedades y Bienes Inmobiliarios S.A.S.

En virtud de lo anterior, mediante el Auto Administrativo N.º **45 del 28 de abril de 2022**, con radicado N.º 02-23890-21 del 15 de junio de 2021, 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 10 de mayo de 2022, a las 10:30 a.m. para que se presentara ante el despacho y rendir descargos, teniendo en cuenta el contrato de arredramiento celebrado con la señora CLAUDIA LUCÍA SERNA GONZÁLEZ, respecto al inmueble ubicado en la carrera 29 E # 11 SUR – 50 apartamento 2301 de Saint Marteen, 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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S**, según el acta de entrega de notificación del 6 de mayo de 2022, en la dirección referenciada (calle 18 # 35 – 69 oficina 347), se constató que la agencia inmobiliaria investigada no estaba en funcionamiento en el lugar. Por lo tanto, no fue posible entregar la

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**

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.

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. 202020076480.

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 la abogada Luisa Fernanda Rúa Gutiérrez, en representación del ciudadano extranjero, Robert Darin Bibb.
- Cámara de Comercio de la agencia inmobiliaria Sotelo Inmobiliaria S.A.S
- Contrato de arrendamiento de inmueble de vivienda urbana suscrito entre ROBERT DARIN BIBB y la agencia inmobiliaria Sotelo Inmobiliaria, con fecha del 19 de marzo de 2019.

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; **2)** la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de suministrar una copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana con firmas originales al arrendatario, cuando este conste por escrito; **3)** la obligación de matricularse ante la autoridad administrativa competente, de conformidad con el artículo 28 ibídem.

La competencia para conocer sobre la materia se encuentra consignada en el numeral 1° del literal A y 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***

#### ***LEY 820 DE 2003***

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

[...]

*a) Contrato de arrendamiento:*

*1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*

*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.*



[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**

**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**

[...]

*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.*

*4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.*

***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**



[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**

**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.*

*(Declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)*

*3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*

*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 sometidos 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.*

*(Declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)*

*Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.*



[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**

*Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.*

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.*

A la fecha, teniendo en cuenta que no existen argumentos y elementos materiales probatorios allegados por la agencia inmobiliaria implicada, los cuales 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. Aunado a ello; Se evidencia 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 Ciudadana 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; **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, adelantando las actuaciones administrativas pertinentes, tendientes a esclarecer los hechos materia de investigación, aplicando así la sanción correspondiente.

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 S.A.S.**, representada legalmente por **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.359.865 con NIT No. **901.392.833**.

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**

8, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana concedida por la Secretaria 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. **000002-0023890-21-000**.

**CARGO 1:** Incumplimiento a la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de suministrar una copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana con firmas originales al arrendatario, cuando este conste por escrito. De conformidad al numeral 3° del artículo 8 y el numeral 1° del literal A del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

**CARGO 2.** Incumplimiento relacionado con el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración. De conformidad con el numeral 1° del literal A y 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 3.** 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



[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**

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 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.

**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, notifico en forma personal a la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**, 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. 77 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 S.A.S.**

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

Correo: [gerencia@propiedadesybienesinm.com](mailto:gerencia@propiedadesybienesinm.com)

[propiedadesyproyectosinm@gmail.com](mailto:propiedadesyproyectosinm@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