



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA

RADICADO: 02-29995-22
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 30 NUMERO 77-03
INICIADOR: HECTOR MAURICIO GUERRERO
ARISTIZABAL
CONTRAVENTOR: INMOBILIARIA TRIANON SAS
REPRESENTANTE LEGAL: JESUS ARTURO GARCIA ROJAS

RESOLUCIÓN No. 202550027034
(22 de abril de 2025)

"Por medio del cual el Despacho se pronuncia de fondo en el proceso administrativo sancionatorio"

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Decretos Delegatario N° 532 de 2016 y 888 de 2022, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, procede a resolver el presente caso allegado a su despacho de la siguiente manera:

HECHOS Y PRUEBAS RECAUDADAS DENTRO DEL PROCESO

El 29 de septiembre del año 2022, el subsecretario CARLOS ALBERTO GUTIERREZ BUSTAMANTE, mediante escrito enviado a la Inspección de Protección al Consumidor, pone en conocimiento de los problemas que se están presentando con la sociedad denominada ARRENDAMIENTOS EL TRIANGULO, presuntamente están incumplimiento La Ley 820 de 2003 y el Decreto 51 de 2004, como lo manifiesta de la siguiente manera:"(...) Se dé inicio al trámite correspondiente acorde con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto 51 de 2004, en lo que tiene que ver con el incumplimiento por no reportar en el término establecido en el Decreto 51 de 2004 cualquier modificación en referencia a la sociedad y su cambio de razón social, aunado a la no publicidad de la matrícula de arrendador en el contrato suscrito. (..)"

El 22 de noviembre del 2022, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS. El cual reposa a folio 11.**

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



CO117740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 17 de septiembre del 2024, se emitió resolución 111 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. **El cual reposa a folio 18 al 21**

El día 30 de octubre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, tenía para presentar descargos hasta el 22 de noviembre del 2024. **El cual reposa a folio 25.**

El día 13 de noviembre del 2024, la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, presentó descargos. **El cual reposa a folio 26 al 35.**

El día 14 de enero del 2025, se emitió auto por medio del cual se decreta pruebas se fija periodo probatorio. **El cual reposa a folio 36 al 37.**

El día 14 de enero del 2025 se solicitó información a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia si la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, había realizado alguna modificación en la matrícula de arrendador y la respuesta. **El cual reposa a folios 38 y 42 al 50**

El día 14 de enero del 2025, mediante constancia secretarial, se indica que la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, tenía para presentar pruebas hasta el 25 de febrero de 2025. **El cual reposa a folio 54.**

El día 24 de enero del 2025, se indica que la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, presentó pruebas. **El cual reposa a folio 51.**

El día 7 de marzo del 2025, se emitió auto por medio del cual da traslado para alegatos. **El cual reposa a folio 52.**

El día 7 de marzo del 2025, mediante constancia secretarial, se indica que la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, tenía para presentar pruebas hasta el 31 de marzo del 2025. **El cual reposa a folio 55.**

El día 1 de abril del 2025, se indica que la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, no presentó pruebas. **El cual reposa a folio 56.**

Por parte del despacho no encontró méritos para continuar con el proceso administrativo sancionatorio, toda vez que se cumplió con lo consagrado en el Artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004, pues se surtió la modificación de la matrícula de arrendador, adicional a la publicación del número de la matrícula de arrendador en la publicidad de la sociedad.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONSIDERACIONES PARA EL CASO CONCRETO

Es de anotar que el Despacho es competente para conocer y decidir sobre el asunto de arrendamientos en virtud de la delegación que le confiere el Señor Alcalde de Medellín mediante los Decretos Municipales N°. 532 de 2016 y 888 de 2022; la Ley 820 de 2003, su Decreto Reglamentario N°. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

Es así como se cuenta con la Ley 820 de 2003 expedida por el Congreso de la República, la cual contiene el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones sobre la materia; cuyo objeto es la de fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo; en especial por las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

En tal sentido, en ella se establecen, las "Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana", las "Obligaciones de las Partes" involucradas en el mismo, la "Renta de Arrendamiento", la "Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos" y las "Sanciones" entre otros muchos aspectos.

Que si bien, se ostenta la facultad de inspección, control y vigilancia, una vez analizados los elementos que constituyen el expediente administrativo, el Despacho puede determinar que se cumplió con lo consagrado en el Artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004, pues se surtió la modificación de la matrícula de arrendador, adicional a la publicación del número de la matrícula de arrendador en la publicidad de la sociedad.

Por lo anteriormente expuesto, atendiendo las consideraciones antes referidas, en mérito de lo expuesto, la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decretos Municipales 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones.

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE DE SANCIONAR a la sociedad denominada **INMOBILIARIA TRIANON SAS**, con NIT 900050821-9 representada por el señor

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



CO177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

JESUS ARTURO GARCIA ROJAS con cedula de ciudadanía No. 71.616.773, por los motivos expresados en la parte motiva de esta providencia.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ

Inspector de Policía Urbano 1a Cat

Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia

Secretaría de Seguridad y Convivencia