



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 02-27983-22
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 29 NUMERO 33-06 APTO 904
INICIADOR: LUZ MARINA ARANGO PALACIO
CONTRAVENTOR: URBANOVA INMOBILIARIA SA
REPRESENTANTE LEGAL: LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA

RESOLUCIÓN No. 202550023182
(2 de abril de 2025)

“Por medio de la cual la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín procede a imponer una sanción”

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:

CONSIDERANDO

El 3 de noviembre del año 2022, la señora LUZ MARINA ARANGO PALACIO, formula queja en la Inspección de Protección al Consumidor en contra de la Agencia de arrendamientos denominada URBANOVA INMOBILIARIA, arrendadores inmueble ubicado en la Calle 29C No. 33-06 apto 904 de la ciudad de Medellín; toda vez que como administrador del inmueble en mención, presuntamente están incumplimiento al contrato de administración como lo manifiesta de la siguiente manera:“(…) Realicé un contrato de arrendamiento con la agencia URBANOVA INMOBILIARIA, la cual me debe 20 días del mes de abril y el mes de septiembre, la inquilina si pago el mes de septiembre pero la inmobiliaria me indicó que le congelaron las cuentas, por lo cual no me habían pagado el canon de arrendamiento. Y para octubre me dijeron que me entendiera con la inquilina que porque la agencia me iba a ceder el contrato.”

El 21 de marzo de 2023, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, en razón de incumplimiento del contrato de administración suscrito por las partes por parte de la **URBANOVA INMOBILIARIA SA. El cual reposa a folio 8.**

El día 17 de septiembre del 2024, se emitió resolución 105 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. **El cual reposa a folio 22 al 26**

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

El día 25 de octubre del 2024, mediante constancia secretarial, la inmobiliaria denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, tenía para presentar descargos hasta el 18 de noviembre del 2024. **El cual reposa a folio 41**

El día 21 de noviembre del 2024, mediante constancia secretarial, la inmobiliaria denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, no presentó descargos. **El cual reposa a folio 42.**

El día 16 de diciembre 2024, se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio. **El cual reposa a folio 43 al 44**

El día 14 de diciembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, tenía para presentar pruebas hasta el 3 de febrero del 2025. **El cual reposa a folio 51.**

El día 7 de marzo de 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, no presentó pruebas. **El cual reposa a folio 52.**

El día 7 de marzo del 2025, se emitió auto de traslado para alegar. **El cual reposa a folio 53.**

El día 18 de marzo del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, tenía para presentar alegatos hasta el 1 de abril del 2025. **El cual reposa a folio 59.**

El día 2 de abril de 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, no presentó alegatos. **El cual reposa a folio 60.**

CONSIDERACIONES LEGALES:

1. Que la competencia, es la capacidad o atribución dada por la ley a un servidor para ejecutar una labor o conocer de un determinado procedimiento.
2. Que en los hechos sobre vivienda urbana, se dan 2 relaciones a saber; una entre el dueño del inmueble y la agencia, a través de un contrato de mandato o de administración que se rige por el código de comercio y una segunda relación, entre la agencia y el arrendatario, a través de un contrato de arrendamiento que se rige por las normas del código civil y la Ley 820 de 2003, Decreto 51 de 2004 y el Decreto 888 del 2022.



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

3. Que la ley 820 de 2003, le da competencia a las entidades territoriales, entre ellas a las alcaldías en cabeza del señor Alcalde para conocer de ciertos hechos derivados de estas 2 relaciones contractuales.

Que la ley 820 de 2003, en su artículo 34 trae las causales por las cuales una entidad territorial, llámese municipio, puede imponer una sanción de multa, por la trasgresión de alguna de ellas, en el caso concreto por presunta violación a los numerales 2 y 4 ibídem, que indica: "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.

De igual manera el Decreto 51 de 2004, en su artículo 2 parágrafo 2, establece lo siguiente:

Artículo 2º. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

Parágrafo 2º. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

En concordancia con el artículo 7 numeral 7.2. del Decreto 888 del 2022, que estipula:

Artículo 7. Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:

(...)

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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 7.1. Las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia deberán reportar la modificación de su matrícula dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se produzca la novedad correspondiente, anexando los documentos que soporten dicha modificación; lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2º del Decreto Nacional 051 de 2004. (...)
4. Conforme lo anterior, se precisa que las multas a que se refiere el artículo 34 en concordancia con el artículo 33 ibídem, que se examina en este acápite, pueden imponerse todas ellas, como resultado del incumplimiento de alguno de los deberes que se le imponen al universo de vigilados, esto es, a los arrendadores profesionales. Así, le es dable a las entidades territoriales imponer multas, mediante resolución motivada, cuando los arrendadores profesionales incumplen lo definido en la Ley 820 de 2003. Asimismo, las entidades territoriales podrán incluso suspender o cancelar la respectiva matrícula, si los matriculados incurren en un incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en dicho artículo (parágrafo 1º). La decisión administrativa de multar, o de suspender o cancelar la matrícula, es susceptible del recurso de reposición. El comportamiento prohibido expresamente por el artículo 34 numeral 2 y 4 de la ley 820 de 2003, cita: "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.", en concordancia con los decretos antes mencionados.
5. Que en el caso en concreto, haciendo un análisis en conjunto del acervo probatorio aportado hasta el momento y analizado a la luz de las reglas de la sana crítica como lo ordena el artículo 176 del Código General del Proceso (Ley 1564 del 2012), este despacho considera que se trasgrede una de las causales de la ley 820 de 2003 pues ha realizado modificaciones las cuales no han sido informadas ante la autoridad competente, que en el caso concreto es la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Medellín.
6. Que dentro de los criterios definidos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, bajo los parámetros en la ponderación de la sanción, es necesario determinar el monto de la sanción, por lo cual, se procede a realizar el siguiente análisis. El funcionario competente para la imposición de la medida sancionatoria debe tener en cuenta respecto de la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones, los siguientes criterios descritos en el artículo 50 de la ley 1437 de 2011: (i) daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados, (ii) beneficio económico obtenido por



www.medellin.gov.co

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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el infractor para sí o en favor de un tercero, (iii) reincidencia en la comisión de la infracción, (iv) resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión, (v) utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos, (vi) grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes, (vii) renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente y (viii) reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas. La ideología detrás de este análisis busca que la reacción sancionatoria sea la respuesta más ajustada posible, en lo que la intervención pública se refiere, por lo tanto, bajo los criterios antes denominados se precisa que no hay reincidencia a la conducta verificada; que dentro de las etapas procesales la investigada no aportó descargos en cada etapa procesal; que existió renuencia en los requerimientos de la entidad; que acorde con lo anterior, y atendido los criterios de ponderación, y que una vez analizado lo anterior, el Despacho determina imponer un monto de \$2.754.530 valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito a la fecha del depósito constituido.

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 Decreto Municipal 532 de 2016, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONTRAVENTOR a la sociedad denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, con NIT 900.137.167-5 ubicado en la Carrera 7 numero 73 55 of 1302 Bogotá, y representado por el señor **LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA** identificado con cedula de ciudadanía N° 80135482 y/o quien haga sus veces por no cumplir con su obligación de:

***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:*

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

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

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.

De igual manera el Decreto 51 de 2004, en su artículo 2 parágrafo 2, establece lo siguiente:

Artículo 2°. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.

Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

Parágrafo 2°. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

En concordancia con el artículo 7 numeral 7.2. del Decreto 888 del 2022, que estipula:

Artículo 7. Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:

Las personas naturales o jurídicas matriculadas como arrendadores ante la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia deberán reportar la modificación de su matrícula dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se produzca la novedad correspondiente, anexando los documentos que soporten dicha modificación; lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 2° del Decreto Nacional 051 de 2004. (...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa a la sociedad denominada **URBANOVA INMOBILIARIA SA**, con NIT 900.137.167-5 ubicado en la Carrera 7 numero 73 55 of



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1302 Bogotá, y representado por el señor **LUIS FELIPE MIRANDA ORJUELA** identificado con cedula de ciudadanía N° 80135482, o quien haga sus veces, con la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$2.367.467) valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito a la fecha del depósito constituido.

ARTÍCULO TERCERO: Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Municipio de Medellín, dentro de los 30 días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará cobro por jurisdicción coactiva, por lo tanto, deberá allegar copia del mismo una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente Resolución procede únicamente el Recurso de Reposición, que deberá ser interpuesto ante este despacho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal.

ARTÍCULO QUINTO: Una vez en firme la presente decisión, Archívese las presentes diligencias con todo su plenario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Secretaria de Seguridad y Convivencia



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



CO17.7743

