



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 02-27612-22
DIRECCION INMUEBLE: CARRERA 40 NUMERO 47-54 APTO 402
INICIADOR: CINDY VANESSA QUERO GAMBOA
CONTRAVENTOR: ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA
REPRESENTANTE LEGAL: LILIANA MAYORGA PERROZO

RESOLUCIÓN No. 202550028290
(28 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 31 de octubre del año 2022, la señora CINDY VANESSA QUERO GAMBOA, identificada con la cédula de ciudadanía 12328920050, mediante escrito enviado a la Dependencia de Gobierno Local y Convivencia, pone en conocimiento de los problemas que se están presentando con la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA** y el en calidad de inquilina del inmueble ubicado en la Carrera 40 N° 47-54 apartamento 402 del Distrito Especial de Medellín, toda vez que como administrador del inmueble en mención, no están cumpliendo con el contrato de arrendamiento, como lo manifiesta de la siguiente manera: "(...)El 13 de agosto de 2021 tomé el inmueble donde vivo, cuando lo mostraron nos dijeron que la estufa funcionaba 100%, después de mudarnos notamos que la estufa tiene dos hornillas dañadas, han enviado diferentes técnicos para revisión y hasta este año empezaron a gestionar una solución, pero los mismos técnicos han dicho que deben cambiar la estufa actual por una nueva porque la actual es muy vieja y reparándola seguirá fallando en punto, al inicio recibí pasos de corrientes leves, pero el 14/10/2022 recibí una descarga eléctrica fuerte por varios segundos que me dejó dolor de cabeza, de parpados, taquicardias y dolor en el brazo donde recibí la descarga, la inmobiliaria se niega a seguir las indicaciones de los técnicos ya que manifiestan que la dueña (con



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

quien no tenemos contrato ni comunicación) no está de acuerdo en cambiarla por una nueva por temas de presupuestos, sin embargo esto es un riesgo para todos en casa incluyendo los niños ya que la corriente pasa incluso por el lavaplatos que está conectado a la estufa.(...)"

El 8 de mayo de 2023, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**. **El cual reposa a folio 12.**

El día 17 de septiembre del 2024, se emitió resolución 106 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. **El cual reposa a folio 25 al 28**

El día 24 de septiembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, tenía para presentar descargos hasta el 16 de octubre del 2024. **El cual reposa a folio 33.**

El día 17 de octubre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, no presentaron descargos. **El cual reposa a folio 34.**

El día 28 de octubre de 2004 del se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio. **El cual reposa a folio 35 al 36**

El día 7 de noviembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, tenía para presentar pruebas hasta el 20 de diciembre del 2024. **El cual reposa a folio 41.**

El día 20 de diciembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, no presentó pruebas. **El cual reposa a folio 42.**

El día 2 de enero del 2025, se emitió auto de traslado para alegar. **El cual reposa a folio 43.**

El día 20 de enero del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, tenía para presentar alegatos hasta el 22 de enero del 2025. **El cual reposa a folio 48.**

El día 30 de enero del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, no presentó alegatos. **El cual reposa a folio 49.**



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.
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 al numeral 2 y 5 ibídem, que indica: "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*".

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 dicha ley. 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 4 de la ley 820 de 2003, cita: "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*".



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 no se resolvió lo correspondiente a la formulación de cargos, en lo concerniente a las reparaciones sobre el bien.
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 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 hay reincidencia a la conducta verificada; que dentro de las etapas procesales la investigada no aportó descargos en la etapa procesal correspondiente; 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 \$1.183.733 valor UVB como sanción por el incumplimiento a la ley 820 de 2003.

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





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONTRAVENTOR a la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, identificada con NIT 811045028-1, cuyo representante legal es **LILIANA MAYORGA PEDROZO**, identificada con cédula número 63.464.787, 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 la siguiente razón: "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".

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa a la sociedad denominada **ARRENDAMIENTOS ANTIOQUIA LTDA**, identificada con NIT 811045028-1, cuyo representante legal es **LILIANA MAYORGA PEDROZO**, identificada con cédula número 63.464.787, o quien haga sus veces, con la suma UN MILLÓN CIENTO OCHENTA MIL SETECIENTOS TREINTA TRES PESOS (\$1.183.733) valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito.

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 GALLEGÓ 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





Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Secretaría de Seguridad y Convivencia

[Faint mirrored text from the reverse side of the page, including words like 'SECRETARÍA', 'SEGURIDAD', 'CONVIVENCIA', 'MEDALLÓN', 'CÓDIGO', 'LÍNEA', 'COMPUTADOR', 'MEDALLÓN', 'CÓDIGO', 'LÍNEA', 'COMPUTADOR']

