



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 02-30358-22
DIRECCION INMUEBLE: CARRERA 52 NUMERO 47-97 APTO 1808
INICIADOR: LUZ ELENA CARDENAS
CONTRAVENTOR: AVAL INMOBILIARIO SAS
REPRESENTANTE LEGAL: WEIMAR ANTONIO LOPEZ

RESOLUCIÓN No. 202550028027
(25 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 16 de noviembre del año 2022, la señora LUZ ELENA CARDENAS, identificada con la cédula de ciudadanía 32.424.053, mediante escrito enviado a la Dependencia de Gobierno Local y Convivencia, pone en conocimiento de los problemas que se están presentando con la Agencia de arrendamientos denominada AVAL INMOBILIARIO S.A.S y el en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 52 N° 47-97 apto. 1808 edificio Laureles del Distrito 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: "(...)Firmé contrato de administración de mi propiedad con la Agencia AVAL Inmobiliario S.A.S el día 20 de agosto de 2015. Dentro de lo establecido en las cláusulas del contrato, nunca he incumplido ninguna de mis obligaciones que acarrean mi calidad de "administrado". Según tengo entendido, quien tiene la calidad de arrendatario de mi propiedad, a la fecha se encuentra a paz y salvo con sus obligaciones. Aunque el arrendatario se encuentra a paz y salvo, cabe anotar que, según el contrato firmado la Agencia AVAL Inmobiliario S.A.S, en su cláusula decimoprimer establece que, "EL ADMINISTRADOR garantiza el pago del canon de arrendamiento los cinco primeros días del mes (...). A la fecha la Agencia AVAL Inmobiliario S.A.S, en calidad de administradores, sin justificación alguna o comunicado me adeudan

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

varios meses, incumpliendo así la citada cláusula decimoprimera del contrato firmado, al respecto solo aceptan deuda sin justificación alguna. Hasta la presentación de esta queja, me deben cuatro meses, sin reconocer el aumento del canon para este año que el arrendatario ya está pagando. Además de lo anterior, también se han incumplido las cláusulas terceras, en tanto no se ha recibido ningún informe y la cláusula décima segunda N° 5. Aunque en respuesta a petición dicen que sí y no aportan evidencia En el mes de abril presento petición, a lo que me responden que reconocen deuda y literalmente responden que harán abonos, tomando decisión unilateral sobre el dinero que no es suyo. Al respecto anexo copia de petición y respuesta. En el mes de mayo ratifico mi petición solicitando el pago inmediato y la entrega del apartamento y solamente se remiten a la respuesta inicial, no pagando la deuda, ni entregando la propiedad. A la fecha me adeudan cuatro meses, es de anotar que citada agencia, cada cierto tiempo paga un mes, pero desde hace más de un año, no han estado al día ni una sola vez. Solicito Primero: Ordenar a la Agencia AVAL Inmobiliario S.A.S a pagar la totalidad de los meses adeudados. Segundo: Ordenar a la Agencia AVAL Inmobiliario S.A.S Rescindir, esto es, dar por terminado el contrato, consecuencia del incumplimiento por parte de ustedes. Tercero: Solicito sancionar conforme lo indique la norma a la Agencia AVAL Inmobiliario S.A.S por su irresponsabilidad"(..)."

El 25 de noviembre de 2022, 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 sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, **El cual reposa a folio 13.**

El día 7 de febrero de 2023, se emitió citación a audiencia de conciliación la cual se llevó a cabo el 1 de marzo de 2023 sin acuerdo conciliatorio. **El cual reposa a folio 22 al 25**

El día 17 de septiembre del 2024, se emitió resolución 110 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. **El cual reposa a folio 29 al 32**

El día 3 de octubre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, tenía para presentar descargos hasta el 25 de octubre del 2024. **El cual reposa a folio 38**

El día 13 de noviembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, no presentó descargos. **El cual reposa a folio 39.**





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 11 de diciembre de 2024, se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio. **El cual reposa a folio 40 al 41**

El día 13 de diciembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, tenía para presentar pruebas hasta el 4 de febrero del 2025. **El cual reposa a folio 30.**

El día 10 de febrero de 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, no presentó pruebas. **El cual reposa a folio 47.**

El día 11 de febrero del 2025, se emitió auto de traslado para alegar. **El cual reposa a folio 48.**

El día 17 de febrero del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, tenía para presentar alegatos hasta el 3 de marzo del 2025. **El cual reposa a folio 56**

El día 7 de marzo de 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, no presentó alegatos. **El cual reposa a folio 57.**

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 a los numerales 2 y 4 ibídem, que indica: "2. Cuando 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



CO17/7740



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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”, situación que será abordada de manera posterior.

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 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.”, 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 hay incumplimiento al contrato de administración y no se logró demostrar por parte del investigado, situación alguna que desvirtuara tal situación.
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



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

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 indicada; 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 \$3.074.022 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

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONTRAVENTOR la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, con NIT 900801331-5, cuyo representante legal es **WEIMAR ANTONIO LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 71.794.493, 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa la sociedad denominada **AVAL INMOBILIARIO SAS**, con NIT 900801331-5, cuyo representante legal es **WEIMAR ANTONIO LOPEZ**, identificado con cédula de ciudadanía 71.794.493, o quien haga sus veces, con la suma de TRES MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL VEINTIDÓS PESOS (\$3.074.022) valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito a la fecha del depósito constituido.



www.medellin.gov.co

1152447530

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



C017/7740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Secretaría de Seguridad y Convivencia



www.medellin.gov.co

1152447530

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



CO17/7740