



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
UNIDAD DE INSPECCIONES DE POLICÍA
INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE
PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR
CARRERA 52 N° 71- 84 - CASA DE JUSTICIA EL BOSQUE
TELÉFONO: 3855555 EXT. 9770 - 9772

RADICADO: 2-22626-24
DIRECCIÓN INMUEBLE: DIAGONAL 99 B N° 64 AD-70 APTO 913
INICIADOR: REINA AMPARO SIERRA ARANGO.
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003
CONTRAVENTOR: CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.
REPRESENTANTE LEGAL: ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA.

RESOLUCION 277.

Medellín, seis (6) de junio de dos mil veinticinco (2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIA UN PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO Y SE FORMULAN CARGOS

Por medio de la cual la Inspección de Policía Urbana de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en uso de sus facultades legales; en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, y de conformidad con las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto 532 de 2016 y 888 de 2022, y en concordancia con la Ley 1437 de 2011, inicia procedimiento sancionatorio y formula cargos, con base en los siguientes,

HECHOS:

La señora **REINA AMPARO SIERRA ARANGO**, interpone queja por el incumplimiento de contrato de mandato y presunta violación a la Ley 820 de 2003 en contra de la agencia de arrendamientos denominada **CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, con quienes celebró contrato de mandato para los inmuebles ubicados en la Carrera 99 N° 66 E-43 Apto 2118 Urbanización Luna del Viento, desde el 01 de agosto de 2023 y en la Diagonal 99 B N° 64 AD-70 Apto 913 Territorio Aurora desde el 19 de febrero de 2024.

A la fecha no le han sido dado por terminado los contratos de los dos apartamentos aun cuando se lo ha solicitado en varias ocasiones, al principio fueron muy cumplidos con el pago de los cánones de arrendamiento, pero comenzaron a retrasarse y ya le toca estar cada mes comunicándose para que realicen los pagos, y aducen que el retraso se debe a que los inquilinos no pagan.

Se les envió vía correo electrónico carta el 15 de abril de 2024 con el fin de dar por terminado el contrato de mandato debido a los incumplimientos pero no dieron respuesta.



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

Solicita de la inmobiliaria la restitución de los inmuebles o dado el caso el pago oportuno de los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas y también la entrega de los contratos.

CONSIDERACIONES LEGALES:

Procederemos estudiando en un primer momento el marco jurídico que regula el caso concreto, comenzando por la Ley 820 en sus artículos 32 y siguientes para luego dar aplicación a la norma al caso que nos concentra, con especial atención la queja interpuesta por la señora **REINA AMPARO SIERRA ARANGO**.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 820 de 2003, se establece la facultad de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento en las alcaldías municipales del país y el artículo 33 consagra que funciones deben cumplir las entidades territoriales, siguiendo el procedimiento señalado en el Código Contencioso Administrativo, para aquellos quienes no cumpla los requisitos previstos en la norma antes citada.

Debido a lo anterior, el señor Alcalde del Distrito Especial de Medellín, mediante el Decreto 532 del 2016 delega estas funciones en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia aunado a lo establecido en el Decreto 888 de 2022 en el parágrafo 2 del artículo 10 en cuanto a la inspección, control y vigilancia.

En este orden de ideas, se tiene, entonces, que frente al incumplimiento de la norma contenida en la Ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias, y en atención a la necesidad de adelantar los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no de violación a dicha norma de conformidad con los preceptos contenidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), acápite dentro del cual se encuentra el Capítulo III que establece el Procedimiento Administrativo Sancionatorio, que indica lo siguiente:

- "Art. 47.- **Procedimiento administrativo sancionatorio.** Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio 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 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 fuera del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que se 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 alguno.



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

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.

(...). **Art. 48.- Periodo Probatorio** Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor de 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 periodo probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

Art. 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 del archivo o sanción y la correspondiente fundamentación."

La Ley 820 del 2003 en sus artículos 32 y siguientes regula eventos hipotéticos en los que se pueden llegar a ver inmersas las agencias de arrendamientos en desarrollo de sus actividad económica, tal como la que nos concentra la queja interpuesta por la señora **REINA AMPARO SIERRA ARANGO**, donde pone en conocimiento el incumplimiento que se está presentando por parte de la sociedad denominada "**CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**", cuyo Representante Legal registrado es la señora **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA**, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, M.A.V.U. N° 72/2017 mediante Resolución N° 201750012578 del 26 de octubre del 2017 y que tiene sede registrada en la **CARRERA 38 NUMERO 91 26** en Medellín-Antioquia, según base de datos de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, en razón del presunto incumplimiento al contrato de administración, regulado en los lineamientos del Artículo 34, Numeral 2, que cita:

La ley 820 de 2003, estipula: Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos.

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:

(...).



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 lo reglado en el siguiente texto:

Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

(...)

b) **Función de control, inspección y vigilancia:**

(...)

3. **Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.**

Teniendo en cuenta el oficio 202430214413 del 21 de mayo del 2024, enviado de parte de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Medellín, en el cual dan a conocer posibles irregularidades por posible violación a la Ley 820 de 2003, por parte de la sociedad denominada **"CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S."**, cuyo Representante Legal registrado es la señora **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA**, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, M.A.V.U. N° 72/2017 mediante Resolución N° 201750012578 del 26 de octubre del 2017 y que tiene sede registrada en la **CARRERA 38 NUMERO 91 26** en Medellín-Antioquia y teniendo en cuenta lo señalado en queja presentada por la señora **REINA AMPARO SIERRA ARANGO**, en lo que tiene que ver con el incumplimiento a lo pactado en el contrato de administración del inmueble ubicado en la **carrera 99 numero 66 E 43 apto 2118 y diagonal 99 B 64 AD 70** del Distrito Especial de Medellín.

En mérito de lo expuesto la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en ejercicio de su función de Policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el Decreto Municipal 532 del 2016 y 888 de 2022.

RESUELVE

PRIMERO: ABRIR investigación administrativa sancionatoria a la sociedad denominada **"CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S."**, con identificación número 901567799-8, cuyo representante legal es la señora **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA**, con cédula de ciudadanía 39.175.222, teniendo en cuenta la queja con la cual dan a conocer posibles irregularidades por violación a la Ley 820 de 2003, en desarrollo del proceso con radicado **2-22626-24** conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.



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

SEGUNDO: FORMULAR pliego de cargos a la sociedad denominada "**CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**", con identificación número 901567799-8, cuyo representante legal es la señora **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA**, con cédula de ciudadanía 39.175.222, teniendo en cuenta queja con la cual dan a conocer posibles irregularidades por violación a la Ley 820 de 2003.

UNICO CARGO: Incumplimiento de las obligaciones pactadas entre la sociedad denominada "**CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**", con identificación número 901567799-8 y el propietario del inmueble ubicado en la **carrera 99 numero 66 E 43 apto 2118 y diagonal 99 B 64 AD 70** del Distrito Especial de Medellín

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.

En concordancia con lo reglado en el siguiente texto:

Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

(...)

- b) Función de control, inspección y vigilancia:

(...)

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

TERCERO: COMUNICAR a la señora **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA**, con cédula de ciudadanía 39.175.222, en calidad de representante legal de la sociedad denominada "**CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**", con identificación número 901567799-8, 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, quien debe ser abogado inscrito, los respectivos descargos ante este Despacho y aporte o solicite la práctica de pruebas que considere pertinentes y que sean conducentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 del 2011).



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



CS01717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo Primero- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, se continuará con el trámite del proceso o expediente, 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 el Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la señora **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA** con cédula de ciudadanía 39.175.222, en calidad de representante legal de la sociedad denominada **"CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S."**, con identificación número 901567799-8, en los términos de los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o en su defecto por Aviso de conformidad con lo previsto en el artículo 69 ibídem.

QUINTO: INFORMAR que la documentación en la que se fundan los cargos obra como piezas probatorias en el expediente, el cual estará a disposición en la secretaria de este despacho para su conocimiento.

SEXTO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ

Inspector de Policía Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor



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 NOTIFICACION

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a la sociedad denominada "**CONSORCIO GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**", con identificación número 901567799-8, cuyo representante legal es el señor **ELIANA YULIETH HOYOS SEPULVEDA**, con cédula de ciudadanía 39.175.222, ubicada en la **CARRERA 38 NUMERO 91 26** en Medellín-Antioquia, el contenido de la Resolución No. 277 del 6 de junio del 2025, a quien además se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma. Igualmente, se le informa que en contra de este acto administrativo no procede ningún recurso.

NOTIFICADO

NOMBRE _____

FIRMA _____

Cedula de ciudadanía _____

Teléfono _____

Fecha de notificación: Día () Mes () Año ()

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ

Inspector de Policía Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor



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



CD17/7740

