



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: 2-17845-24
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 66 N° 13B 15 APTO 9748.
INICIADOR: YULIS ROCIO DEL CASTILLO MARIN.
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.
CONTRAVENTOR: INMOBILIARIA AN S.A.S.
REPRESENTANTE LEGAL: SOFIA ARISTIZABAL NARANJO.

RESOLUCION 266.

Medellín, treinta (30) de mayo 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:

El 15 de julio del año 2024, la señora YURIS ROCIO DEL CASTILLO MARIN, identificada con cedula de ciudadanía 1.020.434.838, mediante queja presentada en la Inspección de Asuntos de Protección al Consumidor del Distrito de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, pone en conocimiento los problemas que se están presentando con la Agencia de arrendamientos denominada INMOBILIARIA AN S.A.S y ella como inquilina del inmueble ubicado en la Calle 66 No 13b-15 apto 9748 Tirol 2 Torre 6 de la Ciudad de Medellín, toda vez que como administrador del inmueble en mención, no están cumpliendo con el contrato de arrendamiento suscrito, tal como lo manifiesta la quejosa de la siguiente manera: "El 17 de abril de 2024, se suscribe un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, que por amenazas de muerte, realizadas el 17 de mayo de 2024, se tenía que desocupar el inmueble me tocó salir de mi casa el día 14 de junio de 2024, se le informo al arrendador mediante los canales que no volvió a responder y se desaparición por completo, incurriendo en la causal de terminación unilateral del contrato por parte del arrendatario, contenida en el



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

artículo 24, numeral 2 y 3 de la ley 820 de 2003 " y demás hechos narrados en el escrito, que serán valorados en el proceso.

Por lo anterior y con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor,

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 **YULIS ROCIO DEL CASTILLO MARIN**.

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

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



CO1717140



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

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 **YULIS ROCIO DEL CASTILLO MARIN**, donde pone en conocimiento el incumplimiento que se está presentando por parte de la sociedad denominada "**INMOBILIARIA AN S.A.S**", cuyo Representante Legal registrado es la señora **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO**, entidad que NO posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, M.A.V.U y que tiene sede registrada en la **Carrera 45 N° 74 SUR 73 AP 302** en Medellín-Antioquia, según base de datos de la Cámara de Comercio RUES, en razón del presunto incumplimiento a los lineamientos del Artículo 34, Numeral 1, 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
Commutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO177748



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

Teniendo en cuenta PQR, 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 **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, cuyo Representante Legal registrado es la señora **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO**, entidad que NO posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, M.A.V.U y que tiene sede registrada en la **Carrera 45 N° 74 SUR 73 AP 302** en Medellín-Antioquia y teniendo en cuenta lo señalado en queja presentada por la señora **YULIS ROCIO DEL CASTILLO MARIN**, en lo que tiene que ver con el incumplimiento a lo pactado en la Ley 820 de 2003 por no tener matrícula de arrendador.

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 **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, con identificación número 901717393-6, cuyo representante legal es la señora **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO**, con cédula de ciudadanía 1.027.800.883, 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 **2-17845-24** conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: FORMULAR pliego de cargos a la sociedad denominada **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, con identificación número 901717393-6, cuyo representante legal es la señora **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO**, con cédula de ciudadanía 1.027.800.883, 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 de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, con identificación número 901717393-6 en cuanto no poseer matrícula de arrendador

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:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TERCERO: COMUNICAR a la señora **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO**, con cédula de ciudadanía 1.027.800.883, en calidad de representante legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, con identificación número 901717393-6, 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).

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 **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO** con cédula de ciudadanía 1.027.800.883, en calidad de representante legal de la sociedad denominada **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, con identificación número 901717393-6, 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.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

VICTOR HUGO GALLEGU RODRIGUEZ

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

Proyecto: Jose Efraim Agudelo Daza - Secretario Inspección de Policía Urbana de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor.

Victor Hugo Gallego Rodríguez - Inspector de Policía Urbano de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

DILIGENCIA DE NOTIFICACION

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



CO177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a la sociedad denominada **"INMOBILIARIA AN S.A.S"**, con identificación número 901717393-6, cuyo representante legal es la señora **SOFIA ARISTIZABAL NARANJO**, con cédula de ciudadanía 1.027.800.883, ubicada en la **Carrera 45 N° 74 SUR 73 AP 302** en Medellín-Antioquia, el contenido de la Resolución No. 266 del 30 de mayo 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 CÚMPLASE

VICTOR HUGO GALLEGU RODRIGUEZ

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

Proyecto: Jose Efraim Agudelo Daza – Secretario Inspección de Policía Urbana de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor.

Victor Hugo Gallego Rodriguez - Inspector de Policía Urbano de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor



www.medicellin.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