



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 02-29664-22
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 16 NUMERO 91-91 APTO 203
INICIADOR: LUZ MARINA FLOREZ ZAPATA
CONTRAVENTOR: VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS
REPRESENTANTE LEGAL: DIEGO ANGHELO HURTADO HERRERA

RESOLUCIÓN No. 202550028318
(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 LUZ MARINA FLOREZ ZAPATA, identificado con la cédula de ciudadanía 21.828.854, 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 **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS** y ella en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la CALLE 16 N° 91-91 APT 203 del Distrito Especial de Medellín, toda vez que como administrador del inmueble en mención, no están cumpliendo con el contrato de administración, como lo manifiesta de la siguiente manera: “(...) El 25 de Febrero de 2022, suscribí contrato de arrendamiento de vivienda urbana Desde la fecha he venido cumpliendo con cabalidad las obligaciones pactadas en calidad de Propietaria. Dicho contrato tiene como Objeto del negocio en su cláusula PRIMERA: “EL PROPIETARIO entrega para su



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PARQUEADERO NI CUARTO UTIL. SEGUNDA: El canon mensual es por valor de \$900.000 NOVECIENTOS MIL PESOS, los cuales serán pagaderos en la cuenta de ahorros BANCO CONFIAR N° 147075618 a nombre de la señora LUZ MARINA FLOREZ ZAPATA (...)"

El día 21 de noviembre de 2022, esta autoridad administrativa emitió auto de apertura de averiguaciones preliminares para esclarecer la presunta violación a la ley 820 de 2003 en contra de la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**. El cual reposa a folio 11.

El día 17 de septiembre del 2024, se emitió resolución 104 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. El cual reposa a folio 21 al 24

El día 26 de septiembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, tenía para presentar descargos hasta el 18 de octubre del 2024. El cual reposa a folio 30.

El día 21 de octubre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, no presentó descargos. El cual reposa a folio 31.

El día 29 de octubre del se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio. El cual reposa a folio 32 al 33

El día 30 de octubre del 2024 se solicitó a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia si la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, con su respectiva respuesta. El cual reposa a folio 36 y 44

El día 1 de noviembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, tenía para presentar pruebas hasta el 16 de diciembre del 2024. El cual reposa a folio 37.

El día 20 de diciembre del 2024, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, no presentó pruebas. El cual reposa a folio 38.

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 8 de enero del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, tenía para presentar alegatos hasta el 22 de enero del 2025. **El cual reposa a folio 42.**

El día 30 de enero del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, no presentó alegatos. **El cual reposa a folio 43.**

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: 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. 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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: 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”*. Y 5. *“Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados”*, 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 un incumplimiento al contrato de administración.
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 no hay reincidencia a la conducta verificada;



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

determina imponer un monto de \$4.734.934 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 a la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, con NIT 900501254-9 ubicado en la calle 51 número 51 77 Medellín, y representado por el señor **DIEGO ANGHELO HURTADO HERRERA** identificado con cedula de ciudadanía N° 71.747.721 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. 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". Y 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados".*

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa a la sociedad denominada **VS ARRENDAMIENTOS Y ADMINISTRACION SAS**, con NIT 900501254-9 ubicado en la calle 51 número 51 77 Medellín, y representado por el señor **DIEGO ANGHELO HURTADO HERRERA** identificado con cedula de ciudadanía N° 71.747.721, o quien haga sus veces, con la suma CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS (\$4.734.934) valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito a la fecha del depósito constituido.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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