



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 2-30863-23
DIRECCION INMUEBLE: CARRERA 70 A NUMERO 9 A 64 INT 302.
INICIADOR: JERONIMO ROJAS GARCIA.
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.
CONTRAVENTOR: MAXIBIENES SAS.
REPRESENTANTE LEGAL: YOVANY ERNESTO VALDERRAMA VALENCIA

RESOLUCIÓN No. 202550040588
(05 de junio de 2025)

"Por medio del cual se abstiene de sancionar"

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Decretos Delegatorio 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:

HECHOS Y PRUEBAS RECAUDADAS DENTRO DEL PROCESO

El 12 de diciembre del año 2023, el señor JERONIMO ROJAS GARCIA identificado con cedula de ciudadanía 1037597294, 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 MAXIBIENES y el en calidad de inquilino del inmueble ubicado en la calle 41 N° 27-57 interior 202 del Distrito de Medellín, toda vez que como administrador del inmueble en mención, presuntamente están incumplimiento al contrato de mandato, como lo manifiesta de la siguiente manera: (...) Desde el 02 de septiembre de 2013, alquile un apartamento con la agencia de arrendamientos Maxi Bienes, fecha desde la cual he cumplido con todas mis obligaciones como inquilino. Desde el mes de junio de 2023, el dueño del apartamento el señor ANDRES PANIAGUA, me manifestó que necesitaba el apartamento, que, si lo podía desocupar, le dije que por supuesto, me dijo que bueno. Como a los dos días el señor ANDRES me entregó unas cartas para que yo las llevara a la agencia y de allí me comentaron que esas cartas no servían porque ellos como dueños debían enviar una carta o ir personalmente a la agencia para decir que ellos necesitaban el apartamento y así la agencia entregarme la carta como inquilino y por haber firmado contrato con ellos y me rompieron la carta. Cuando le comenté al señor ANDRES PANIAGUA de la situación que me había pasado con la Agencia, me dijo que eso no era así, que iban a demandar a la agencia porque ellos le habían cobrado una multa de \$ 4.500.000 que porque ellos no podían hacer eso.



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

En la Agencia me dijeron que yo tenía contrato hasta el 02 de septiembre de 2023, pero que ellos me daban hasta el 30 de septiembre que desocupara, pero que si no conseguía ellos me daban más tiempo porque yo estaba al día en los pagos.

Como no pude conseguir apartamento, de la agencia me concedieron dos meses más, los cuales he pagado puntual, mas \$ 100.000 más por mes por ya no tener contrato con ellos. Situación que ha enojado mucho a los dueños hasta el punto de quebrar una teja, y me dañaron el bajante y me inundó, hable con ellos y lo que hicieron fue insultarme y decirme que ellos no necesitaban la plata, que lo que necesitaban era el apartamento, les dije que estaba tratando de conseguir otro apartamento, que ya casi lo conseguía, que estaba llenando unos requisitos para tal fin, antes hicieron más daños, razón por la cual fui a la agencia y puse en conocimiento lo que estaba pasando con los dueños a lo que me dijeron que iban a llamarlos para que pusieran de nuevo el techo o una bolsa pastica. Ha sido muy desafortunado la situación que estoy viviendo con estos señores: ANDRES FELIPE PANIAGUA y su madre EMMA PANIAGUA, al punto de quitarme la luz y el agua, al punto de llevar 12 días sin este líquido indispensable para vivir. Además, me están tirando muchas cochinas como el popo de un perro, trapos sucios, papel higiénico sucio, arena, les dije a la agencia, pero me dicen que ellos no pueden hacer nada porque ya no tengo contrato con ellos, a lo que les dije que entonces porque me están cobrando \$100.000 más de lo que he pagado.

Y pude conseguir un apartamento, pero no puedo pasar porque hay que hacerle unos arreglos a este nuevo apartamento porque le faltan unas cosas para poderme pasar.

El 20 de diciembre del 2023, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, por parte de la sociedad denominada **MAXIBIENES SAS**. El cual reposa a folio 16.

El día 30 de enero del 2024, la sociedad denominada **MAXIBIENES SAS**, se pronunció sobre las preliminares. El cual reposa a folio 19 al 37.

CONSIDERACIONES PARA EL CASO CONCRETO

Es de anotar que el Despacho es competente para conocer y decidir sobre el asunto de arrendamientos en virtud de la delegación que le confiere el Señor Alcalde de Medellín mediante los Decretos Municipales N°. 532 de 2016 y 888 de 2022; la Ley 820 de 2003, su Decreto Reglamentario N°. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

Es así como se cuenta con la Ley 820 de 2003 expedida por el Congreso de la República, la cual contiene el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones sobre la materia; cuyo objeto es la de fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo; en especial por las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

En tal sentido, en ella se establecen, las "Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana", las "Obligaciones de las Partes" involucradas en el mismo, la "Renta de Arrendamiento", la "Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos" y las "Sanciones" entre otros muchos aspectos.

Conforme con lo anterior, la norma que cita las competencias de las autoridades administrativas cita lo siguiente:

Artículo 32. Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

Parágrafo. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.

Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

- 1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley*



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

o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

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

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

Que si bien, se ostenta la facultad de inspección, control y vigilancia, una vez analizados los elementos que constituyen el expediente administrativo, el Despacho puede determinar que el conflicto presentado no está dentro de las facultades de la inspección de policía en conocimiento de asuntos de protección al consumidor, pues lo que se puede observar es un asunto de convivencia que debe resolverse por fuera de este proceso que se adelanta.

Por parte del despacho se omitirá las etapas procesales del pliego de cargos, el periodo probatorio y los alegatos finales, toda vez que se evidencia según la queja que no es un asunto basado en la Ley 820 de 2003, sino que es tema de convivencia, por lo tanto, no es competencia de esta Inspección.

Por lo anteriormente expuesto, atendiendo las consideraciones antes referidas, 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 Decretos Municipales 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones.

RESUELVE

PRIMERO: ABSTENERSE DE SANCIONAR a la sociedad denominada **MAXIBIENES SAS, NIT 811024730**, cuya representante legal es el señor **YOVANY ERNESTO VALDERRAMA VALENCIA**, identificado con cedula número **98.627.614**, por los motivos expresados en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Contra esta decisión sólo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse y sustentarse dentro de los 10 días siguientes a su notificación.



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



CO1717740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TERCERO: Una vez en firme la presente providencia, se ordena el archivo de estas diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia
Secretaría de Seguridad y Convivencia


VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ

Inspector de Policía Urbano 1a Cat
Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

