



## 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

Medellín, trece (13) de agosto de dos mil veinticinco (2025)

### AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE DECRETAN PRUEBAS Y SE FIJA PERIODO PROBATORIO

RADICADO:	02-11972-25
DIRECCION INMUEBLE:	CARRERA 40 B NUMERO 15 100 INT 807
INICIADOR:	CAMILA SALAZAR FRANCO
CONTRAVENCION:	VIOLACION LEY 820 DE 2003.
CONTRAVENTOR:	ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS
REPRESENTANTE LEGAL:	GENE FERNANDO VISBAL DE LA HOZ Y ANA OMAIRA SUAREZ RESTREPO.

EL INSPECTOR DE POLICÍA URBANO DESDE LA INSPECCIÓN DE POLICÍA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, en uso de sus facultades legales y reglamentarias y de conformidad con las funciones delegadas por el Alcalde del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín mediante por el Decreto Municipal 888 de 2022, en concordancia con la Ley 820 de 2003, el Decreto Municipal 532 de 2016 y la Ley 1437 de 2011.

### CONSIDERANDO

El día 4 de abril del 2025 la señora **CAMILA SALAZAR FRANCO**, identificada con cedula de ciudadanía N°1.152.212.380, interpone queja en contra las sociedades denominadas **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS**, identificadas con NIT 901497927-3 y 901899412-8, representadas legalmente por el señor **GENE FERNANDO VISBAL DE LA HOZ** y la señora **ANA OMAIRA SUAREZ RESTREPO** identificados con cedula número 1.040.755.413 y 21.394.822 respectivamente, por presunta violación a los lineamientos del artículo 34, numeral 1 de la Ley 820 de 2003, como se observa en los anexos de la queja, quien informa lo siguiente: "1. La señora **CAMILA SALAZAR FRANCO** (de ahora en adelante la **PROPIETARIA**) propietaria del siguiente bien inmueble: a) Apartamento ubicado en la carrera 40B CL 15-100, interior 807. Jardines de Castropol, el poblado, Medellín, Antioquia. 2. El pasado 20 de febrero de 2023, la **PROPIETARIA** entregó el inmueble anteriormente descrito a la sociedad **ARRIENDOS ANTIOQUIA S.A.S.** (en adelante, la **INMOBILIARIA**), identificada con NIT 901.497.927-3 y representada legalmente por el señor **GENE FERNANDO VISBALDE LAHOZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía N.° 1.040.755.413, para su administración. 3. La relación jurídica entre la **PROPIETARIA** y la **INMOBILIARIA** se formalizó mediante la suscripción de un Contrato de Administración de Inmueble en Arrendamiento (en adelante. el Contrato), respecto del bien inmueble referido en el numeral primero. 4. Las partes acordaron expresamente que la relación contractual derivada del Contrato de Administración se regiría por lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, la cual regula el régimen especial de arrendamiento de vivienda urbana, siendo esa la norma aplicable para resolver cualquier situación relacionada con su ejecución, cumplimiento e interpretación.

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

(...) 7. La PROPIETARIA ha tenido que requerir de manera constante a la INMOBILIARIA para que realice la consignación del canon de arrendamiento, toda vez que, durante la mayoría de los meses posteriores a la firma del CONTRATO, dicha obligación no ha sido cumplida en la fecha pactada contractualmente, lo que ha generado perjuicios económicos reiterados a la PROPIETARIA. 8. La PROPIETARIA ha solicitado en múltiples ocasiones y por medio del aplicativo WhatsApp el cobro del canon de arrendamiento, debido a que sus intentos de comunicación telefónica han sido infructuosos al ser constantemente rechazadas sus llamadas. Asimismo, ha requerido reiteradamente la programación de una cita presencial con el gerente o con el área jurídica de la INMOBILIARIA, sin que a la fecha se le haya otorgado respuesta o solución alguna. Tales solicitudes han tenido como finalidad conocer las causas de los reiterados retrasos en la consignación de los cánones, procurar una solución concertada, y acordar la terminación anticipada del CONTRATO, en razón del incumplimiento sistemático de las obligaciones contractuales a cargo del ADMINISTRADOR. 9. En el mes de enero de 2025, la PROPIETARIA se dirigió personalmente a las oficinas de la INMOBILIARIA ubicadas en el Edificio San Esteban, oficina 1404 con el fin de exigir el pago del canon de arrendamiento correspondiente, el cual no había sido consignado dentro del plazo pactado, generándole perjuicios económicos a mi poderdante. La visita presencial se realizó ante la falta de respuesta efectiva por parte de la INMOBILIARIA a través de los medios de comunicación habituales, como llamadas telefónicas y mensajes via WhatsApp, canales por los cuales no se le brindó explicación ni solución alguna respecto del incumplimiento. 10. En el mes de febrero de 2025, la PROPIETARIA advirtió, a través de la imagen de perfil de uno de los contactos de la INMOBILIARIA en la aplicación WhatsApp, que la sociedad aparentemente opera ahora bajo el nombre de "Luxor Living", hecho que nunca fue notificado formal ni oportunamente a la PROPIETARIA por parte de la sociedad. Esta situación genera preocupación respecto a la continuidad, identidad y obligaciones de la persona jurídica contratada. 11. Adicionalmente, uno de los familiares de la PROPIETARIA, quien también tiene bienes inmuebles entregados en administración a la INMOBILIARIA, recibió una consignación bancaria del canon de arrendamiento desde una cuenta registrada a nombre de "Luxor Living", lo que refuerza la presunción de un cambio no informado de razón social o de operaciones comerciales, en contravención de los principios de buena fe y de información oportuna en las relaciones contractuales. 12. Recientemente, al consultar el Registro Único Empresarial y Social (RUES), se evidenció que la INMOBILIARIA se encuentra actualmente en proceso de liquidación voluntaria, situación que no fue comunicada en ningún momento a la PROPIETARIA, pese a la existencia de un contrato vigente. A la fecha, la sociedad no ha efectuado el pago del último canon de arrendamiento, el cual ya se encuentra vencido, lo que constituye un nuevo incumplimiento contractual y genera una afectación directa al patrimonio de la PROPIETARIA. 13. El día 27 de marzo de 2025, fecha en la que se cumplía el quinto (5°) día hábil para la consignación del canon de arrendamiento (plazo máximo establecido en el CONTRATO), la PROPIETARIA acudió nuevamente a la sede física de la INMOBILIARIA con el fin de exigir el pago correspondiente. No obstante, al llegar al lugar, el portero del edificio le informó que la sociedad había cerrado su punto de atención presencial y que a partir de ese momento operarían desde los domicilios de sus colaboradores. Asimismo, le fue exhibido un aviso impreso, indicándole que le tomara una fotografía, ya que esa era la única comunicación que la sociedad había dejado para los usuarios. Esta decisión de cierre y modificación en el canal de atención no fue previamente comunicada ni notificada a la PROPIETARIA, vulnerando los deberes de información, transparencia y buena fe contractual. 14. Desde la referida fecha, la PROPIETARIA ha intentado comunicarse de forma reiterada a los números de teléfono celular indicados en el aviso dejado por la INMOBILIARIA, sin que hasta el momento haya obtenido respuesta alguna ni explicación sobre el pago pendiente del canon de arrendamiento. Esta omisión ha ocasionado perjuicios económicos directos, al privarla del ingreso mensual que legal y contractualmente le corresponde, así como afectaciones de orden moral, pues la PROPIETARIA ha manifestado sentirse humillada e impotente

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](http://www.medellin.gov.co)

1128266090



CO177740



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

ante la incertidumbre generada, el incumplimiento sistemático por parte de la sociedad y la ausencia total de mecanismos efectivos de atención y respuesta. 15. A la fecha de presentación de la presente queja, el ADMINISTRADOR no ha efectuado el pago del canon de arrendamiento correspondiente, incurriendo en un incumplimiento directo de las obligaciones contractuales y manteniéndose en estado de mora. A la fecha ya se ha causado un mes completo de incumplimiento. y, de no efectuarse el pago antes del día viernes 26 de abril de 2025. se completará el incumplimiento de dos (2) meses consecutivos de canon de arrendamiento. lo que agrava la situación de perjuicio económico y contractual en contra de la PROPIETARIA. 16. Cabe resaltar que la PROPIETARIA tiene conocimiento de que el inmueble continúa ocupado por los arrendatarios en virtud de un contrato de arrendamiento vigente, y que estos han demostrado ser puntuales y cumplidos en el pago del canon correspondiente. Lo anterior permite inferir que la mora en la consignación de los cánones no obedece a incumplimiento por parte de los inquilinos, sino a una gestión inadecuada, negligente o posiblemente fraudulenta por parte del ADMINISTRADOR, en contravía de sus deberes contractuales y legales. 17. En razón de las dudas surgidas a partir del anuncio del proceso de liquidación de la sociedad ARRIENDOS ANTIOQUIA S.A.S. y de las presunciones derivadas sobre la existencia de una nueva agencia inmobiliaria, se procedió a consultar el Registro Único Empresarial y Social (RUES) respecto del nombre "LUXOR LIVING", el cual aparecía como titular de la cuenta bancaria desde la cual se efectuó la consignación referenciada en el numeral 11. Dicha consulta arrojó resultado positivo, evidenciando que LUXOR LIVING S.A.S.. identificada con NIT 901.899.412-8, es una sociedad activa, con domicilio en la calle 30 N.º 8B -25(misma dirección de Arriendos Antioquia S.A.S, la cual, según el portero del edificio se encuentra vacía), Medellín, Antioquia, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio. 18. Del mismo certificado se advierte que los representantes legales de dicha sociedad son la señora ANA OMAIRA SUÁREZ RESTREPO, identificada con Cédula de Ciudadanía N.º 21.394.822, como representante legal principal, y el señor JEAN PIERRE BERNIER DE LA HOZ, identificado con Cédula de Ciudadanía N.º 1.002.236.460, como representante legal suplente. Resulta particularmente llamativo que este último comparte el apellido "De La Hoz" con el representante legal de ARRIENDOS ANTIOQUIA S.A.S.. señor GENE FERNANDO VISBAL DE LA HOZ, lo que genera sospechas razonables de vínculos societarios o familiares entre ambas personas jurídicas. 19. Así mismo, el objeto social de LUXOR LIVING S.A.S. corresponde a actividades económicas clasificadas en la clase 6810 (actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados) y clase 6820 (actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata), lo cual confirma la naturaleza inmobiliaria de su operación. 20. Con base en los anteriores indicios y en aplicación de la sana crítica, se considera que existen elementos suficientes para presumir que, en el marco del proceso de liquidación de ARRIENDOS ANTIOQUIA S.A.S., se habría producido una cesión irregular o encubierta de los contratos de administración a favor de LUXOR LIVING S.A.S., sin que mediara notificación, consentimiento o siquiera conocimiento por parte de la PROPIETARIA. vulnerando sus derechos contractuales y el principio de transparencia que rige este tipo de relaciones jurídicas. 21. Por último. es importante resaltar que la PROPIETARIA depende económicamente y en su totalidad del ingreso derivado del arrendamiento del inmueble referenciado a lo largo del presente escrito, siendo esta su única fuente de sustento. El incumplimiento sistemático por parte de las INMOBILIARIAS en la consignación oportuna de los cánones de arrendamiento ha generado una afectación directa a su mínimo vital, pues actualmente no cuenta con recursos suficientes para cubrir necesidades básicas como el acceso a alimentos, servicios públicos y demás obligaciones personales. Esta situación no solo le causa perjuicios económicos. sino que también vulnera de manera grave sus derechos fundamentales a la dignidad humana. a la integridad personal y al libre desarrollo de su personalidad. al someterla a un estado de angustia e incertidumbre



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*incompatible con los principios constitucionales que deben regir toda relación contractual y toda actuación entre particulares.”*

El día 14 de mayo del 2025, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, por parte de las sociedades denominadas **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS** El cual reposa a folio 31 al 32.

El día 9 de junio del 2025, se emitió resolución 295 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos a las sociedades denominadas **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS** El cual reposa a folio 37 al 41.

El día 20 de junio del 2025, mediante constancia secretarial, las sociedades denominadas **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS**, tenía para presentar descargos hasta el 27 de junio del 2025 **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS** y hasta el 15 de julio del 2025 **LUXOR LIVING SAS**. El cual reposa a folio 53.

El día 8 de agosto del 2025, mediante constancia secretarial, el Despacho no ha recibido de manera física, digital (correo electrónico), o remitida a través de la plataforma Mercurio (sistema de radicación del Distrito) descargos sobre la resolución antes referida, por parte de la sociedad denominada **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS**. El cual reposa a folio 62.

Que, con base en lo anterior, es imperioso precisar que mediante el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, establece que:

*ARTÍCULO 48. PERÍODO PROBATORIO. Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor a 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 período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.*

*Conforme lo anterior, el despacho advierte que se hace necesario y pertinente ordenar la práctica de pruebas solicitadas por las partes, por lo cual se deberá fijar un periodo probatorio razonable para ello.*

### DISPONE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Fijar un periodo probatorio por el término de **quince (15)** días hábiles, contados a partir de la comunicación del presente auto al investigado, donde se puede aportar las pruebas que considere pertinentes.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Incorpórese y désele valor probatorio a los medios de prueba que hubieren sido allegados en el trascurso de esta actuación administrativa con radicado **2-11972-25**, las que haya realizado el despacho a folios (31 al 32 y 37 al 41), los cuales se encuentran en el expediente para su conocimiento.

Se realizará oficio a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia para que emita certificación de si la sociedad denominada **ARRIENDOS ANTIOQUIA SAS Y LUXOR LIVING SAS**, cumple con lo establecido en el artículo 34 numeral 1 de la Ley 820 de 2003.



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**ARTÍCULO TERCERO:** Vencido el período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días de las pruebas a que haya lugar arrimadas a la actuación administrativa, entre ellas el informe mencionado en el artículo precedente, a fin de que presente los alegatos respectivos, al tenor de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, inciso segundo.

**ARTÍCULO CUARTO:** Comunicar el presente auto, por el medio más expedito de que se disponga el despacho.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente auto no procede recurso alguno, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**VICTOR HUGO GALLEGU RODRIGUEZ**  
Inspector de Protección al Consumidor

