



**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 DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL  
CONSUMIDOR  
CARRERA 52 N° 71-84-CASA DE JUSTICIA EL BOSQUE  
TELÉFONO: 3855555 EXT. 9770-9772**

Medellín, dieciocho (18) de septiembre de dos mil veinticinco (2025)

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

<b>RADICADO:</b>	<b>2-6687-25</b>
<b>DIRECCIÓN INMUEBLE:</b>	<b>CARRERA 81 N° 32 F-17.</b>
<b>INICIADOR:</b>	<b>INSPECCIÓN DE POLICIA URBANA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.</b>
<b>CONTRAVENCIÓN:</b>	<b>VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.</b>
<b>CONTRAVENTOR:</b>	<b>APUESTA INMOBILIARIA S.A.S.</b>
<b>REPRESENTANTE LEGAL:</b>	<b>GILBERTO ZULUAGA SERNA.</b>

**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 05 de febrero de 2025 por medio de queja, la señora **ANA MARIA OSORIO GARCIA**, identificada con cedula de ciudadanía número 43.976.088 solicita formalmente la intervención administrativa y de control por parte de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de la Alcaldía como entidad de control vigilancia encargada del registro y cumplimiento de las obligaciones de las personas jurídicas y naturales dedicadas a la administración de inmuebles, conforme a la ley 820 de 2003 y demás normas aplicables. agradeciendo la investigación y situación jurídica y el apego a la norma y gestión administrativa del aquí denunciado "**APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**" con el fin de lograr una solución a una situación contractual que afecta directamente la administración de mi inmueble, cuyo administrador actual es el señor **GILBERTO ALONSO ZULUAGA SERNA** C C 71.674,070, debido al reiterado incumplimiento de las obligaciones pactadas que se vienen ejecutando en el tiempo y de las cuales no paseo documento firmado por



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

98570955

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

ambas partes por la falta de diligencia e incumplimiento reiterado del administrador confirme se evidencia en los siguientes hechos

El contrato inició el 1 de febrero de 2022 según el documento anexo y el cumplimiento de la entrega del inmueble al administrador y este a su vez a su arrendatario, sin embargo, el documento nunca fue firmado ni por el señor Gilberto ni por mi parte, ya que el documento fue devuelto en repetidas ocasiones para realizar correcciones necesarias y nunca me fue enviado en su versión final y firmada.

Desde el inicio del contrato, se ha incumplido reiteradamente con el pago del arriendo en la fecha estipulada, que debía ser durante los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta obligación era independiente del cumplimiento del pago por parte del arrendatario, como se evidencia en el escrito aportado. Los pagos en cambio se han realizado habitualmente en la fecha que el señor Gilberto desea pagar (no hay una fecha cierta), es decir nunca se ha realizado a tiempo o en el plazo estipulado, pese a mis constantes solicitudes

He enviado varias derechos de petición exigiendo el cumplimiento oportuno de los pagos, los cuales he recibido respuestas negativas fuera del plazo legal establecido (15-20 días hábiles) estas respuestas, enviadas tres meses después de las solicitudes, han provenido de una firma de abogados ajena a nuestra relación contractual y en ningún momento identificándose como apoderados o con explicación de la calidad en la que actúan, además que carecen de firma manuscrita o electrónicamente, así como tampoco contienen soluciones claras al problema planteado, limitándose a repetir una respuesta programada en la que no se tienen en cuenta los argumentos de mis peticiones

Es diversas ocasiones he solicitado al señor Gilberto la terminación del contrato, varias de las ocasiones dando cumplimiento a el preaviso de tres meses a la fecha de terminación del plazo y/o sus prorrogas y en otras oportunidades cuando se empezó a evidenciar incumplimiento, recibiendo como respuesta el rechazo de mis solicitudes, alegando supuestas penalizaciones que debo asumir si finalizo el contrato, lo cual considero infundado pues, más allá de estar aprobado el incumplimiento de sus arrendatarios también está probado la falta de cumplimiento de sus obligaciones como administrador y en ese sentido, tampoco aplicaría las causales y términos alegados por él, conforme a la Ley 820, pues aquí la terminación sería por incumplimiento de las relaciones contractuales, mas no sin justa causa que den lugar al pago de indemnización al administrador y al arrendatario.

En septiembre de 2022 solicité una cesión del contrato debido a mi intención de no Continuar con la relación contractual con el administrador. No obstante, el señor Gilberto exigió una suma de dinero para realizar dicha cesión, lo cual considero arbitrario y contrario a lo pactado, aunado al incumplimiento reiterativo de las obligaciones a su cargo.

Dado la falta de acuerdo con el administrador y al evidenciar su renuencia a mis peticiones decidí elevar la consulta de su registro y legalidad para ejercer dicha labor en el municipio decidí elevar una consulta a la Alcaldía, misma que fue resuelta mediante et radicado N°. 202430618125 en la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia adscrita a la Secretaría de Seguridad y Convivencia, me informaron que "el señor **GILBERTO ALONSO ZULUAGA SERNA**, figura como representante legal de la inmobiliaria

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



98570955

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



CO177740



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

“**APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**” Con número MAV.U. 0002/2012 Concedida mediante Resolución 024 de 2012, es decir que la relación contractual se legalizo con una persona natural no inscrita legalmente para ejercer actividades de administración de inmuebles, pues la matrícula se le otorgó a la persona jurídica “**APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**”, con quien se debió suscribir el contrato y no son la persona natural que solo ejerce labores de representación legal situación que

Evidencia una irregularidad a la luz del ordenamiento jurídico y una inobservancia a los condiciones de operación.

Todas las labores de mantenimiento, resolución de problemas y gestión administrativa del Inmueble han recaído en mí como propietaria, pues desde la administración de la propiedad horizontal donde está ubicado el inmueble objeto de administración y arriendo me han contactado en innumerables ocasiones para el cobro de multas por normas de convivencia y pesar de remitirlas al administrador del inmueble (Gilberto Zuluaga), se ha hecho caso omiso al cobro y a la declaración e incumplimiento del contrato, a pesar del pago de la comisión por administración.

En virtud de lo anterior, me ha tocado a mí como propietaria intervenir directamente con el arrendatario para lograr el pago de las multas y la normalización del pago del canon encontrando que esta última también ha tenido múltiples problemas con el administrador por cobros injustificados de intereses, gastos de cobranza y otro rubros recaudados de forma Irregular, razón por la cual empezó a hacer los depósitos del canon a mi cuenta y posteriormente el pago de lo comisión al administrador, situación que solicite que se normalizara a través del administrador, pues este es el responsable de hacer esas gestiones en virtud de la comisión cobrado. No obstante, a pesar del pago oportuno de la inquilina, el administrador se niega a hacer el traslado de los fondos en el tiempo pactado, desconociendo los términos que inicialmente dieron lugar o s entrega del inmueble en administración.

Recientemente a través de mi abogado contacte nuevamente of administrador indagando sobre su falta de matrícula como administrador ante la entidad gubernamental y le solicité la cesión del contrato sin lugar al pago de la indemnización debido a su falta de legitimidad para ejercer dicha labor, solicitud que fue negada rotundamente indicando que lo citara a un centro de conciliación porque según él se estaba dando cumplimiento al contrato. Como consecuencia de la solicitud el señor Gilberto le hizo saber a mi abogada que tenía más de 200 procesos en su contra por las mismas razones citadas y que no tenía problema en tener una más. En esa mama oportunidad se le solicito el contrato firmado, a lo cual respondió que se la solicitar por WhatsApp, sin que a la fecha haya llegado respuesta alguna of respecto

Investigación administrativa al señor **GILBERTO ZULUAGA SERNA CC 71.674.070**, por el incumplimiento del régimen de administración regulado por la ley 820 de 2003 y la normativa municipal aplicable.

Dado el incumplimiento, ordenar la restitución de la administración de mi inmueble para así gestionar directamente su uso y mantenimiento.

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)



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

Evaluar las irregularidades presentadas y de ser necesario, imponer las sanciones correspondientes por incumplimientos contractuales y presuntas ilegalidades en la actividad del administrador.

Al momento de la investigación se evidencia que la sociedad denominada “**APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**”, NO ejerce su actividad comercial en la Carrera 81 N° 32F-17, además se puede evidenciar que la sociedad denominada “**APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**”, es la encargada arrendar o administrar el inmueble en mención según la evidencia contractual del mismo.

Concordancia con el Artículo 2, Numeral 2, Decreto 51 de 2004, en armonía con el Artículo 7, numeral 7.2, Decreto 888, en concordancia con el Artículo 34, Numeral 4, Ley 820, que cita:

El 17 de marzo de 2025, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, en razón de incumplimiento del contrato de administración suscrito por parte de la sociedad denominada **APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**. **El cual reposa a folio 15 a 16.**

El día 26 de junio del 2025, se emitió resolución 319 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos a la sociedad denominada **APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**. **El cual reposa a folio 21 a 28.**

El día 23 de julio del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**, tenía para presentar descargos hasta el 14 de agosto del 2025. **El cual reposa a folio 34.**

El día 21 de agosto del 2025, se deja evidencia que a la fecha, 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 **APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**. **El cual reposa a folio 35.**

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.



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**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 transcurso de esta actuación administrativa con radicado **2-6687-25**, las que haya realizado el despacho a folios (15 al 16 y 21 al 28), 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 **APUESTA INMOBILIARIA S.A.S**, cumple con lo establecido en el Artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004.

**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 expedido 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 GALLEGO RODRIGUEZ**  
Inspector de Protección al Consumidor

**JOSE EFRAIN AGUDELO DAZA**  
Secretario de Inspección

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

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

