



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

**RADICADO:** 2-26653-23  
**DIRECCION INMUEBLE:** CALLE 45 # 78 -16  
**INICIADOR:** INSPECCIÓN DE CONVIVENCIA Y PAZ URBANA  
CATEGORIA ESPECIAL 1A DE CONOCIMIENTO  
EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL  
CONSUMIDOR  
**CONTRAVENCIÓN:** VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.  
**CONTRAVENTOR:** INMOBILIARIA VENTURA S.A.S  
**REPRESENTANTE LEGAL:** DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ

RESOLUCIÓN No 202650006383  
04 de febrero del 2026

“Por medio de la cual la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín procede a imponer sanción”

**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:

#### CONSIDERANDO

*El 12 de julio de 2023, la INSPECCION DE POLICA URBANA DE CONOCIMIENTOS EN ASUNTOS DE PROTECCION AL CONSUMIDOR mediante escrito enviado por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, pone en conocimiento de las situaciones que se están presentando con la sociedad denominada INMOBILIARIA VENTURA S.A.S identificada con NIT 901227465-5, con relación al presunto incumplimiento al numeral 4 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.*

*El 12 de julio del año 2023, la Subsecretaria ANA MARIA BETANCUR MARTINEZ mediante escrito enviado a la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor, pone en conocimiento de los problemas que se están presentando con la sociedad denominada INMOBILIARIA VENTURA S.A.S. presuntamente están incumplimiento La Ley 820 de 2003 y el Decreto 51 de 2004, como lo manifiesta de la siguiente manera: "(...) Se dé inicio al trámite correspondiente acorde con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y el Decreto 51 de 2004, en lo que tiene que ver con el incumplimiento en lo atinente a la debida información de cambio de domicilio para el ejercicio de las actividades comerciales, en la ciudad de Medellín”*

El día 02 de noviembre 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 **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 10.

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





## Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 20 de febrero del 2025, se emitió resolución 121 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos a la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 20 al 23.

El día 07 de marzo del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**, tenía para presentar descargos hasta el 31 de marzo de 2025. El cual reposa a folio 28.

El día 24 de abril 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 el auto antes referido, por parte la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 29.

El día 07 de julio del 2025, se envió oficio a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia para que emita certificación de si la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**, cumple con lo establecido en el Artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004 y respuesta. El cual reposa a folio 32

El día 29 de julio del 2025 se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio a la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 38.

El día 13 de agosto se recibe respuesta de la subsecretaria de gobierno local donde indica mediante resolución 20195003973 de enero 21 de 2019, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ** realizo modificación con cambio de dirección a calle 43 # 89-43 sociedad. El cual reposa a folio 39 al 43.

El día 25 de julio del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**, tenía para presentar pruebas hasta el 20 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) pruebas sobre el auto antes referido, por parte la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 39.

El día 21 de agosto del 2025, se emitió auto de traslado para alegar a la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 45.

El día 19 de noviembre del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**, tenía para presentar alegatos hasta el 03 de diciembre del 2025. El cual reposa a folio 51.





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 15 de enero del 2026, 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) alegatos sobre el auto antes referido, por parte de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, representada legalmente por el señor **DIOMEDES DE JESUS BENTANCUR LOPEZ**. El cual reposa a folio 47.

### 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 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, les da competencia a las entidades territoriales, entre ellas a las alcaldías en cabeza del señor Alcalde para conocer de ciertos hechos derivados de estas normatividades.

Que la Ley 820 de 2003, en lo reglado en el artículo 34, numeral 4 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004.

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 territoriales imponer multas, mediante resolución motivada, cuando los arrendadores profesionales incumplen lo definido en la Ley 820 de 2003. Asimismo, las entidades territoriales podrán incluso suspender o cancelar la respectiva matrícula, si los matriculados incurren en un incumplimiento 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.
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 y el Decreto 51 del 2004 pues, conforme las obligaciones del arrendador están las definidas en las normas antes citadas, la cual es de imperioso cumplimiento.

En concordancia con el artículo 34 numeral 2 de la Ley 820 de 2003, que regula lo siguiente:



## Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

**PRIMER CARGO:** Artículo 34, numeral 2. De la ley 820 del 2003. Cuando cualquier persona a las que se refiere no cumpla cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

**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:

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

De igual manera, se formuló el cargo por lo regulado en el artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004. Cuando cualquier persona a las que se refiere no cumpla con el número de la matrícula de arrendador.

*“Artículo 2°. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.*

*Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.*

*Parágrafo 2°. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente”.*

Que de dicho apartado jurídico se puede extraer que: Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, deben de cumplir con lo reglamentado en la normatividad (ley 820 de 2003 y el Decreto 888 del 2022), el cual deben cumplir con los términos señalados en dicha normatividad.





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Se evidencia dentro del proceso que la sociedad investigada, no tuvo pronunciamiento alguno dentro de ninguna etapa procesal. Por tanto no hay justificación por no dar respuesta al requerimiento solicitado por la autoridad administrativa.

Con relación al segundo cargo impuesto se demuestra según información evidenciada en el Certificado de Matrícula Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín emitido el 03 de febrero del 2023, la dirección donde desarrolla la actividad económica es la **calle 45 # 78-16 en Medellín**, dicha modificación no fue notificada a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, ya que la dirección que se encuentra registrada es la calle 43 # 89-46, evidenciándose que no se cumplió con lo consagrado en el artículo 2 numeral 2 del Decreto 51 del 2004, en el cual indica un tiempo perentorio de 15 días hábiles para notificar cualquier modificación.

- Ahora bien, teniendo en cuenta el incumplimiento antes evidenciado, es necesario antes de imponer sanción alguna, analizar 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; que dentro de las etapas procesales la investigada no aportó descargos en la etapa procesal correspondiente; que acorde con lo anterior, y atendido los criterios de ponderación, y que una vez analizado lo anterior, el Despacho determina imponer un monto de \$1.024.674 valor UVB como sanción por el incumplimiento a la Ley 820 de 2003.

Dicha sanción se basa en que por parte el de la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S** no se está cumpliendo con lo consagrado en la normatividad en el caso concreto artículo 34, numeral 4 de la ley 820 del 2003 y el artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004 con relación a lo narrado de manera precedente.

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



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, con NIT 901227465-5 cuyo representante legal es el Señor **DIOMEDES DE JESUS BETANCUR LOPEZ** con cedula de ciudadanía 1.036.673.054 ubicado en la CALLE 45 # 78-16 en Medellín, por el incumplimiento al contrato de administración y el no reporte de la modificación del establecimiento de comercio dentro de los términos establecidos en la Ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Sancionar con multa a la sociedad denominada **INMOBILIARIA VENTURA S.A.S**, con NIT 901227465-5 cuyo representante legal es el Señor **DIOMEDES DE JESUS BETANCUR LOPEZ** con cedula de ciudadanía 1.036.673.054 ubicado en la CALLE 45 # 78-16 en Medellín, con la suma **UN MILLÓN VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$1.024.674)** valor UVB como sanción por el incumplimiento antes descrito.

**ARTÍCULO TERCERO:** Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Municipio de Medellín, dentro de los 30 días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará 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

**LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ**

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia  
Secretaría de Seguridad y Convivencia

**VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ**

Inspector de Convivencia y Paz Urbana Categoría Especial 1  
Secretario Ad Hoc

