



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

RADICADO: 2-15740-24
DIRECCION INMUEBLE: CALLE 10 N° 43 C-22 OFICINA 202.
INICIADOR: INSPECCIÓN DE CONVIVENCIA Y PAZ
URBANA CATEGORIA ESPECIAL 1A DE
CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE
PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.
CONTRAVENCION: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.
CONTRAVENTOR: BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN
S.A.S
REPRESENTANTE LEGAL: ANA MARIA LOAIZA VILLA.

RESOLUCIÓN No. 202550097507
27 de noviembre 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 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 día 8 de marzo de 2024, la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, Doctora Laura María Hernández Ramírez, remitió oficio 202420028920, por medio del cual se reportan las sociedades y agencias de arrendamiento que no presentaron el informe trimestral que deben de realizar en los términos previstos en el numeral 7.1 del artículo 7 del Decreto 888 de 2022, para lo cual se debe actuar en concordancia con lo reglado en el artículo 34, numeral 4 de la Ley 820 de 2003, el cual cita lo siguiente: “*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.*”

El día 12 de noviembre del 2024, 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 **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S.** El cual reposa a folio 7.

El día 04 de marzo del 2025, se emitió resolución 179 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos a la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S.** El cual reposa a folio 18 al 20.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 14 de marzo del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, tenía para presentar descargos hasta el 06 de abril del 2025. El cual reposa a folio 26.

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 de la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**. El cual reposa a folio 27.

El día 16 de mayo del 2025, se envió oficio a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia para que emita certificación de si la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, si ha tenido modificación a la matrícula de arrendador y respuesta. El cual reposa a folio 31 y 38 al 40.

El día 16 de mayo del 2025 se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio a la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**. El cual reposa a folio 32 al 33.

El día 20 de mayo del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, tenía para presentar pruebas hasta el 04 de julio del 2025. El cual reposa a folio 37.

El día 30 de julio 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 de la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**. El cual reposa a folio 41.

El día 01 de agosto del 2025, se emitió auto de traslado para alegar a la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**. El cual reposa a folio 42.

El día 12 de agosto del 2025, mediante constancia secretarial, la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, tenía para presentar alegatos hasta el 27 de agosto del 2025. El cual reposa a folio 45.

El día 04 de septiembre del 2025, se deja evidencia en constancia secretarial que 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 **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**. El cual reposa a folio 46.

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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. 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 normativas.

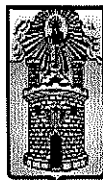
Que la Ley 820 de 2003, en lo reglado en el artículo 34, numeral 4 de la Ley 820 de 2003, el cual cita lo siguiente: "SANCIONES. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante 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."

El tema general de la ley 820/03, según su título, es el de expedir el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y dictar "otras disposiciones"; y su objeto, según el artículo 1º, es "fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social". Facultar a ciertas entidades territoriales para controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, situaciones descritas en el artículo 33 y 34 de la citada norma.

La norma descrita permite a las ya mencionadas entidades territoriales imponer sanciones, mediante resolución motivada, a agentes inmobiliarios que "incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en la Ley, independiente si hay afectación a terceros o no, pues existen criterios que son atendibles de oficio, tal como se verá a continuación y en tal sentido, no se tendría que valorar el perjuicio a un tercero, sino, el incumplimiento normativo a las obligaciones que están sujetos los matriculados en las autoridades competentes.

3. 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.
4. 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 888 de 2022 pues, conforme las obligaciones del arrendador están las definidas en las normas antes citadas, la cual es de imperioso cumplimiento.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5. Como se puede evidenciar la sociedad antes mencionada no cumplió con lo regulado en la normatividad Ley 820 de 2003, para la presentación de los informes trimestrales del año 2023, en sus cuatro trimestres, conforme lo consagra el Decreto 888 de 2022. De igual manera la parte investigada presentó los informes trimestrales del 2023 de manera extemporánea, de igual manera incumplió lo consagrado en el Decreto que regula lo siguiente:

Artículo 7. Obligaciones del matriculado. Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:

7. En virtud del numeral 7 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004, presentar dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento de cada trimestre, un informe sobre el desarrollo de su actividad durante ese período, relacionando los inmuebles arrendados, precio de los cánones de arrendamiento y su dirección.

Dicho informe deberá ser entregado de manera física en el Archivo Central de la Alcaldía de Medellín, ubicado en el sótano del Centro Administrativo Distrital, adjuntando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, en el formato establecido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, con copia de los prediales de cada uno de los inmuebles relacionados; además se deberá enviar, de manera digital, únicamente el formato con la información correspondiente al correo electrónico que disponga la entidad para tal fin. En caso de no tener arrendamientos en el trimestre a reportar, deberá informar esta novedad por escrito a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

En concordancia con el artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003, que regula lo siguiente:

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 lo regulado en el artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004.

“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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 dichas normatividad, que es presentar dentro de los 15 días siguientes al vencimiento de cada trimestre el informe sobre el desarrollo de su actividad. Que la sociedad investigada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, no realizó pronunciamiento alguno dentro de las etapas procesales conforme al artículo 7, numeral 7.1 del Decreto 888 de 2022, en tal consideración se tendrá en cuenta dentro de la ponderación para determinar la decisión final del Despacho”.

Con relación al segundo cargo impuesto se demuestra según información evidenciada en el Certificado de Matrícula Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín, el representante legal registrado es la señora ANA MARIA LOIAZA VILLA, y en la Base de Datos de la Subsecretaria está registrado el señor ADRIAN CAMILO SOLANO ATEHORTUA, tal como se evidencia a folios 38 al 40.

6. 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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

autoridad competente y (vii) 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 ningún pronunciamiento correspondiente; que existió renuencia en los requerimientos de la entidad; empero, no existió grado de prudencia y diligencia para atender sus deberes como arrendador y 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 \$ 2.049.348 valor UVB como sanción por el incumplimiento a la Ley 820 de 2003. Dicha sanción se basa en que por parte de la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, no se está cumpliendo con lo consagrado en la normatividad en el caso concreto Decreto 888 del 2022 artículo 7 numeral 7.1, 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 conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decreto Municipal 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONTRAVENTOR a la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, con NIT 901060167-6, representada legalmente por la señora **ANA MARIA LOAIZA VILLA**, identificado con cedula número 1.128.266.432, ubicada en la Calle 10 Número 43 C-22 Oficina 202 en Medellín-Antioquia, y/o quien haga sus veces por no cumplir con su obligación de presentar los informes trimestrales del año 2023 dentro del tiempo oportuno.

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa a la sociedad denominada **BOHIO ASESORES INMOBILIARIOS MEDELLIN S.A.S**, con NIT 901060167-6, representada legalmente por la señora **ANA MARIA LOAIZA VILLA**, identificado con cedula número 1.128.266.432, ubicada en la Calle 10 Número 43 C-22 Oficina 202 en Medellín-Antioquia, y/o quien haga sus veces, con la suma **DOS MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$2.049.348)** 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.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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.

NOTIFIQUESE 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 1A

