

MUNICIPIO DE MEDELLIN
SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA CIUDADANA
INSPECCIÓN CATORCE A. DE POLICIA URBANO DE PRIMERA CATEGORÍA

Expediente: 02-0020227-19
Asunto: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003
Investigado: INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S
Representante Legal: LAURA ALEJANDRA ALZATE SANCHEZ
Dirección: CALLE 48 C No.66-07
Correo Electrónico: inmobiredinmobiliaria@gmail.com

LA SECRETARIA DE LA INSPECCION CATORCE A "14A" DE POLICIA URBANA.

AVISO

De conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo, y teniendo en cuenta la imposibilidad de realizar la notificación personal, de manera atenta se procede a realizar la notificación por aviso, señalando lo siguiente:

1. Fecha del acto que se notifica: Noviembre 17 de 2020.
2. Tipo de Acto: Auto por medio del cual se inicia un Procedimiento Administrativo Sancionatorio y se formulan cargos.
3. Autoridad que expide el acto que se notifica: Inspección 14A de Policía Urbano.
4. Recursos que proceden frente al acto que se notifica: Ninguno

La presente comunicación se considerará surtida al finalizar el siguiente día al retiro del presente aviso. El presente **AVISO** se fija en un lugar de acceso al público por el término de cinco (5) días.

De conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo, se anexa copia integra la resolución No 38 de fecha 17 de noviembre del 2020.

CONSTANCIA DE FIJACION: Se fija el presente aviso en lugar visible de la Secretaría del despacho por el término de cinco (5) días, hoy diciembre (15) de 2020 a las 08:00 am.


MARTA ARBOLEDA OBANDO
Secretaria

CONSTANCIA DE DESFIJACION. Hoy diciembre (21) de dos mil veinte (2020), a las 5:30 horas, desfijo el presente Aviso después de haber permanecido en lugar visible de la secretaria del despacho por el término ordenado.


MARTA ARBOLEDA OBANDO
Secretaria

MUNICIPIO DE...
SECRETARIA DE SEGURIDAD Y COMUNITARIA
GOBIERNO LOCAL...
...

...

...

...

...

...

...

[Handwritten Signature]
...

...

[Handwritten Signature]
...



Alcaldía de Medellín

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN CATORCE 14 A DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA
CATEGORIA**

RADICADO: 02-0020227-19
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN A LA LEY 820 DE 2003
INVESTIGADO: INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S
NIT: 900974227-9
REPRESENTANTE LEGAL: LAURA ALEJANDRA ALZATE SANCHEZ
CEDULA DE CIUDADANÍA: 1.112.780.295
DIRECCIÓN AGENCIA: CALLE 48 C No.66-07

RESOLUCIÓN No. 38 NOVIEMBRE 17 DE 2020

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIA UN PROCEDIMIENTO
SANCIONATORIO Y SE FORMULAN CARGOS”**

LA INSPECTORA 14A DE POLICIA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA, en ejercicio de su función de policía y de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, en virtud de las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto No. 532 de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y teniendo en el oficio radicado No. 201920027329 del 10 de abril del 2019, proveniente del Profesional Universitario Víctor Hugo Gallego Rodríguez, adscrito a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia donde describe lo siguiente:

HECHOS

- 1. IVAN DARIO ORTEGA ROJAS** propietario del inmueble ubicado en la Carrera 36A No 13-05- apartamento 1102 en el edificio "Ibiza", de la ciudad de Medellín, suscribió un contrato de administración con la agencia **INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**
- El siete (7) de febrero de 2018 el señor Iván Dario Ortega Rojas solicita con tres meses de anticipación a la finalización del contrato, mediante comunicación escrita a la agencia **INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S** por el incumplimiento de las obligaciones pactadas con esa administración.
- La agencia le notifica a través del señor Walter de Jesús Vergara Tobón, anterior representante legal de la inmobiliaria, que no se podía dar por terminado el contrato de administración y le propone cederle el contrato, porque el inmueble se encuentra arrendado hasta el mes de septiembre.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4. La cesión del contrato realizada con ausencia de la copia del contrato de arrendamiento por parte de la inmobiliaria, aduciendo que dicho contrato fue verbal, no fue aceptada por el inquilino del citado inmueble, hasta que no se le devolvieran siete millones (\$7.000.000) de pesos que el entregó como depósito de garantía de cumplimiento de pago de arrendamiento a la inmobiliaria.
5. El señor Iván Darío Ortega solicita se investigue la actuación de la agencia **INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S**, por considerar irregular obligar a realizar un depósito en dinero a un inquilino extranjero. Igualmente solicita que la inmobiliaria citada le pague el valor de los arriendos del mes de febrero y marzo.

ACTUACIONES REALIZADAS

Se logró establecer que esta agencia Inmobiliaria "INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S, no figura inscrita en la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, y desarrollaba su actividad en la Calle 48 C No. 66-07 oficina 304 edificio Saulito.

1. Mediante Auto de fecha 06 de octubre del año 2020, este despacho abrió averiguación preliminar en contra de la agencia de arrendamientos Inmobiliaria "INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S., por presunta violación al artículo 16-28- 33 -34 de la Ley 820 de 2003.
2. El día 06 de octubre del año 2020, a través del correo electrónico inmobiredinmobiliaria@gmail.com, se dio traslado a la señora **LAURA ALEJANDRA ALZATE** en su calidad de representante legal de la agencia de arrendamientos "INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S, el inicio de la averiguación preliminar, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011.
3. El día 17 de octubre de 2020, se notifica nuevamente a la agencia "INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S", por medio del auxiliar administrativo adscrito a este despacho, el cual mediante informe indica que fue atendido por el portero del edificio y este le indica que esa inmobiliaria antes mencionada se trasladó de lugar entre 8 y 9 meses atrás y se desconoce su nuevo domicilio.

SUJETO OBJETO DE INVESTIGACIÓN

Agencia de arrendamientos "INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S", identificada con el número único tributario - NIT.900974227-9, y con sede registrada en la Calle 48 C No. 66-07 edificio Saulito de la ciudad de Medellín, según información obtenida del Registro Mercantil emitido por la cámara de comercio de Medellín. Dicha agencia se encuentra representada legalmente por la señora **LAURA ALEJANDRA ALZATE SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.112.780.295



Alcaldía de Medellín

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El legislador expidió la ley 820 de 2003 “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.” en aras de 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, asignándole el conocimiento y competencia de su aplicación a los inspectores de Policía, en desarrollo del ejercicio de su funciones.

LA LEY 820 DE 2003 ES DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO, POR PARTE DE LAS PERSONAS QUE EJERCEN LA ACTIVIDAD DE ARRENDADORES.

Esta ley establece 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 aspectos muchos aspectos.

Ley 820 de 2003, en su artículo 32, delega la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, a las Alcaldías Municipales del país y en el artículo 33 ibídem, se establecen las funciones que se deben cumplir por parte de las alcaldías, para dar cumplimiento a dicha vigilancia, entre las que se encuentran, en el numeral 3, literal b, la competencia para “3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración”; y, en su literal b, las de: “1. Investigar, sancionar, e imponer las demás medidas correctivas a que allá lugar.

En su artículo 16, en los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

Artículo 28. 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, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

Artículo 33 numeral 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

Artículo 34 y numeral 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula de ntro del término señalado en la presente ley.

En su artículo 34 de ley 820 de 2003, describe taxativamente las razones por las cuales la autoridad competente puede imponer multas, hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar; dentro de las cuales, se encuentran las siguientes:

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.

DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Con base en lo establecido en los artículos 32 y 33 de la ley 820 de 2003, el alcalde de Medellín, mediante Decreto No. 532 de 2016, delegó al Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia de la ciudad de Medellín, la competencia asignada en la normativa precitada.

En este orden de ideas, se tiene, entonces, que frente al incumplimiento de la norma contenida en la ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias en 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"** se ha dispuesto la necesidad de que se adelanten los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no, de la violación a dicha norma, de conformidad con los preceptos contenidos en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, hoy Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), donde se establece, en el Capítulo III, el Procedimiento administrativo sancionatorio, que indica lo siguiente:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Art. 47. De la Ley 1437 de 2011- **Procedimiento administrativo sancionatorio.** Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.

Art. 48. De la Ley 1437 de 2011- **Período Probatorio.** Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor de 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 periodo probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

Art. 49. De la Ley 1437 de 2011- **Contenido de la decisión.** El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos.

Que de las pruebas obrantes del proceso se derivan serios indicios de que la agencia de arrendamientos "**IMMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS S.A.S**", ubicada en la Calle 48 C No.66-07, la cual se encuentra representada legalmente por el señora **LAURA ALEJANDRA ALZATE SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.112.780.295, está incumpliendo con lo regido en la Ley 820 de 2003, en sus artículos 16-28-33 y 34.

En mérito de lo expuesto, **LA INSPECCIÓN 14A DE POLICÍA URBANA**, en ejercicio de su función de policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el decreto municipal 509 de 2004

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA en contra de la agencia de arrendamientos denominada "**IMMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS**" identificada con NIT 900974227-9 y se encuentra representada legalmente por la señora **LAURA ALEJANDRA ALZATE SANCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.112.780.295, o quien haga sus veces, persona jurídica que cuenta con sede registrada en la Calle 48 C No.66-07 Lo anterior teniendo en cuenta los argumentos expuestos en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Formular pliego de cargos en contra de la persona jurídica anteriormente descrita, para lo cual se tendrá en cuenta los siguientes cargos:

- a. **PRIMERO:** Exigibilidad un depósito de \$7.000.000 al inquilino, quien suscribió contrato de arrendamiento con la agencia de arrendamientos "**IMMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS**" sobre el inmueble ubicado en la Carrera 36 No 13- 05 Apto.1102 Edificio Ibiza del Municipio de Medellín, contrariando al artículo 16 – 33-34 Núm. 3-1 de la ley 820 del 2003.





Alcaldía de Medellín

- b. **SEGUNDO:** Por no poseer matrícula de arrendador de vivienda urbana concedida por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia contrariando al artículo 28 de la ley 820 del 2003.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar a la agencia de arrendamientos "**INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS**", que cuenta con un término de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acto administrativo, para que rinda por escrito, por intermedio de apoderado, los respectivos descargos ante este Despacho y aporte o solicite la práctica de las pruebas que considere pertinentes y que sean conducentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, conforme al decreto 491 del 2020, puede utilizar los medios virtuales como el correo electrónico.

Parágrafo Primero. - Vencido el término para la presentación de descargos y las solicitudes probatorias, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 48 de la ley 1437 de 2011.

Parágrafo Segundo. - Los gastos que ocasione la práctica de pruebas correrán por cuenta de quien las pidió. Si son varios los interesados, los gastos se distribuirán en cuotas iguales. Serán admisibles todos los medios de prueba señalados en el Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO CUARTO: Notificar personalmente a la señora **LAURA ALEJANDRA ALZATE SANCHEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.112.780.295, o quien haga sus veces, representante legal de la agencia de arrendamientos denominada "**INMOBIRED OPERACIONES INMOBILIARIAS**", el contenido del presente acto administrativo en los términos de los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o en su defecto por aviso, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 ibídem, en caso de no ser posible la notificación personal.

ARTICULO QUINTO. La existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos está en los medios de prueba obrantes en el expediente, los cuales están a su disposición en la sede de la Inspección 14A de Policía de Medellín, para su consulta y conocimiento.

ARTICULO SEXTO. Contra el presente acto administrativo **NO** procede ningún recurso, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Alcaldía de Medellín

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE

LUZ ESTELLA GIRALDO VILLEGAS
Inspectora 14A de Policía

Proyectó:
Yuleine Pabón Caballero
Apoyo Jurídico Inspección 14A



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co

