



**Alcaldía de Medellín**  
**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA**  
**SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA**

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

*Medellín, veintiséis (26) de mayo de dos mil veintidós (2022)*

**NRO. EXPEDIENTE** 000002-0036501-21-000  
**ASUNTO** Violación Ley 820 de 2003  
**INVESTIGADA** **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**  
**REPRESENTANTE LEGAL** VICTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ  
**DIRECCIÓN** Carrera 22 16AA SUR-296, Interior 116, Urbanización Remanso de San Lucas.  
**CORREO ELECTRÓNICO** [gerencia@eltesoroinmobiliaria.com](mailto:gerencia@eltesoroinmobiliaria.com)

La INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA, por medio de este **AVISO** y de conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y teniendo en cuenta la imposibilidad de realizar la notificación personal, de manera atenta procede a realizar la notificación del **Auto Administrativo No. 43 del veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022)** “*Por el cual se da apertura a las averiguaciones preliminares*”, en el que además se citó para el día jueves 05 de mayo de 2022, a las 02:30 p.m., al representante legal de la agencia de arrendamientos INMOBILIARIA EL TESORO LTDA, para que compareciera a rendir descargos ante el Despacho.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al **RETIRO** del presente aviso. El mismo se fija en un lugar de acceso al público por el término de cinco (5) días hábiles, con la respectiva copia íntegra del Auto motivo de notificación.

Contra la presenta actuación administrativa NO procede recurso alguno, de acuerdo con lo consignado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

**CONSTANCIA DE FIJACIÓN:** Se fija el presente aviso en lugar visible de la Secretaría del Despacho y en la Página Web de la Alcaldía de Medellín por el término de cinco (05) días, hoy jueves veintiséis (26) de mayo de 2022, siendo las 08:00 a.m.

**DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL**  
INSPECTOR 14B

Proyectó y elaboró:  
**Gabriel Jaime Bedoya Fonnegra**  
Practicante de Excelencia

Revisó:  
**Daniel Camilo Gómez Aristizabal**  
Inspector



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

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

**CONSTANCIA DE DESFIJACIÓN:** Hoy lunes seis (06) de junio de 2022, a las 08:00 a.m., se desfija el presente aviso despues de haber permanecido en lugar visible de la Secretaría del Despacho y la Página Web de la Alcaldía de Medellín por el término ordenado.

**DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL**  
INSPECTOR 14B

ME  
DE  
LLÍN



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

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**  
**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA**  
**SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**  
**INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA**  
**Carrera 36 Nro. 7-24, sector Provenza, Barrio El Poblado**

**AUTO NRO. 43**

*Medellín veintiocho (28) de abril de dos mil veintidós (2022)*

*“Por el cual se da apertura a las averiguaciones preliminares”*

<b>Nro. Expediente</b>	000002-0036501-21-000
<b>Proceso</b>	Ley 820 de 2003
<b>Quejoso</b>	INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LA MONTAÑA SAS
<b>Inmobiliaria</b>	INMOBILIARIA EL TESORO LTDA
<b>Rep. Legal</b>	VICTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ
<b>Dirección</b>	Carrera 22 16AA SUR-296, Interior 116, Urbanización Remanso de San Lucas

El Inspector 14B de Policía Urbana de Primera Categoría, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 051 de 2004 y Decreto Municipal 509 de 2004, con base en los siguientes:

**HECHOS**

PRIMERO: Que el profesional en derecho de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, remitió a este Despacho la queja interpuesta por el abogado SANTIAGO CADAVID ALZATE, en representación de **INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LA MONTAÑA SAS**, con fecha 27 de septiembre de 2021, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia de arrendamientos “**INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**”, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana Nro. **21/05**, concedida por la Secretaria de Gobierno, con dirección en la Carrera 22 16AA SUR-296, Interior 116, Urbanización Remanso de San Lucas, municipio de Medellín, representada legalmente por el señor **VICTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**.



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

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

SEGUNDO: Argumentó el letrado en su queja que:

**PRIMERO:** el 27 de agosto de 2020, **INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LA MONTAÑA S.A.S.** suscribió contrato de mandato con **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA** para la administración y arrendar el inmueble ubicado en carrera 22 No 16AA-296 INT 11+6- Medellín, Antioquia (Colombia). Dentro del contrato, concretamente en la cláusula tercera, se estipuló:

*C. Será responsable ante EL PROPIETARIO por el pago de los cánones de arrendamiento pactados, aún en el caso de que incurran en mora los arrendatarios, hasta el día en el que el inmueble sea arrendado por los mismo, mediante acta de entrega suscrita por LA ADMINISTRADORA; siendo la fecha esta la real de terminación del contrato de arrendamiento.*

*En tal sentido, aún en eventos de impago por parte del arrendatario, la inmobiliaria tiene a su cargo la obligación de consignar mensualmente a IVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LA MONTAÑA SAS el valor por concepto de canon de arrendamiento.*

**SEGUNDO:** transcurrido el mes de junio del año 2021, la inmobiliaria alcanzó tres (3) sin cancelarme el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento (abril, mayo y junio). Lo anterior, aun estando el arrendatario al día en sus obligaciones.

**TERCERO:** a partir del 6 de julio de 2021 reanudé vía WhatsApp los requerimientos frente a las cantidades adeudadas, ante lo cual me remitieron copia de una supuesta consignación, con la que se pretendía quedar al día.

**CUARTO:** sin embargo, al verificar en el banco DAVIVIENDA mis extractos, pude cotejar que una de las consignaciones no quedó registrada, por lo que aún estaba pendiente el valor correspondiente a un mes, y, teniendo en cuenta la fecha, ya se había causado la mensualidad correspondiente al mes de julio. De este hecho informé el 13 de julio.

**QUINTO:** a partir de ese momento las únicas respuestas recibidas por parte de la inmobiliaria han sido promesas incumplidas y evasivas. Frases como “mañana tendremos solución”, o, “le informamos a la persona encargada “son las únicas señales con las que la inmobiliaria pretende aparentar un actual diligente, pero ha sido todo lo contrario.

**SEXTO:** a pesar de que ellos mismos reconocen y aceptan su mal proceder, siguen sin brindar una solución de fondo, lo cual no es distinto a efectuar los pagos debidos. Empero, mis requerimientos no han sido tramitados con diligencia y seriedad, en una actitud sumamente reprochable

**SÉPTIMO:** a la fecha, en medio de todos los infructuosos acercamientos con la inmobiliaria, se generó igualmente el pago correspondiente al mes de agosto de 2021.





## Alcaldía de Medellín

**OCTAVO:** *por otro lado, no sobra mencionar que el último arrendatario que ocupó el inmueble dado en administración tiene suscrita una garantía a título de CDT frente a la inmobiliaria por valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$47.000.000).*

*Teniendo en cuenta que dicho bien es destinado a vivienda urbana, esto contraviene lo dispuesto en el artículo 16 de la LEY 820 de 2003 [...].*

**NOVENO:** *por todo lo aquí enunciado, es claro que estamos ante una empresa que no ejerce su labor como inmobiliaria dentro de los cánones establecidos en la legislación colombiana, irrespetando sus compromisos frente a sus mandatos y arrendatarios.*

TERCERO: Que el numeral 4° del artículo 8 del Decreto 051 de 2004, faculta al Despacho para investigar hechos constitutivos de presuntos incumplimientos al contrato de administración suscrita entre las partes:

*Artículo 8°. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, [...] las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: [...]*

*4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, **velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes.** Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos. (Se subraya y resalta)*







## Alcaldía de Medellín

CUARTO: Establece el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en su literal B, numerales 1°, 2° y 3°, la función de control, inspección y vigilancia de las entidades territoriales para:

1. *Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*
2. *Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, **especialmente en lo referente al contrato de administración.** (Se resalta y subraya)*

Conducta que trae aparejada la sanción contenida en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, que establece:

*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:*

[...]2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley **incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.** (Se resalta y subraya)*

QUINTA: Que el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, establece la prohibición legal para las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda urbana:

**ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES.** *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. (Se subraya y resalta)*





## Alcaldía de Medellín

SEXTA: Establece el artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en su literal A, numeral 3°, la función de las entidades territoriales para “*Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*”

Conducta que trae aparejada la sanción contenida en los numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, que establece:

*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:*

[...]5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*

6. *Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.* (Se resalta y subraya).

Por lo anterior, al no contar el Despacho aún con material probatorio que amerite el inicio del procedimiento administrativo sancionatorio y la formulación de cargos, con base en lo consignado en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011:

### RESUELVE

**PRIMERO: INICIAR** las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación al artículo 16 de la Ley 820 de 2003 y al numeral 4° del artículo 8 del Decreto 051 de 2004, en concordancia con la Ley 820 de 2003, especialmente con sus artículos 16, 32, 33 y 34, contra la agencia de arrendamiento **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana Nro. **21/05**, concedida por la Secretaria de Gobierno, con dirección en la Carrera 22 16AA SUR-296, Interior 116, Urbanización Remanso de San Lucas, municipio de Medellín, representada legalmente por el señor **VICTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**, o quien haga sus veces.



## Alcaldía de Medellín

**SEGUNDO:** Comuníquese a la Agencia de arrendamientos denominada **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**, el inicio de la presente averiguación preliminar tal y como lo dispone el inciso 2° del artículo 47 del Código de Procedimientos Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**TERCERO:** Se cita para el día **jueves 05 de mayo de 2022**, a las **02:30 p.m.**, al representante legal o quien haga sus veces, de la agencia de arrendamiento **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**, para que comparezca a rendir descargos, advirtiéndosele que su inasistencia en la fecha indicada y la no justificación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, dará paso para que se adelanten las diligencias investigativas pertinentes y se dé termino a la actuación procesal.

La persona jurídica investigada tiene derecho antes, durante o después del trámite de la actuación a conocer la queja y demás documentos que sirven de soporte para la apertura de esta investigación.

Se recomienda presentar por escrito su pronunciamiento sobre los hechos manifestados por la presunta afectada y aportar las pruebas que pretenda hacer valer.

**CUARTO:** En caso de existir mérito para continuar con la investigación, este despacho procederá a ordenar la apertura del procedimiento sancionatorio y a formular cargos contra el presunto infractor, tal y como lo establece el artículo 47 de la Ley 1147 de 2011.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL**  
INSPECTOR 14B

Proyectó y Elaboró:

**Gabriel Jaime Bedoya Fonnegra**  
Practicante de Excelencia

Revisó:

**Daniel Camilo Gómez Aristizabal**  
Inspector



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

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

### DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a la agencia de arrendamientos **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**, dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, identificada con NIT **900.129.540-6** y matrícula de arrendador de vivienda urbana Nro. **21/05**, concedida por la Secretaria de Gobierno de Medellín, representada legalmente por el ciudadano **VICTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**, el contenido del **Auto Administrativo Nro. 43 del 28 de abril de 2022**, proferido por la **INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA** de Medellín; entregando copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma.

Igualmente se le informa que se cita para el día **jueves 05 de mayo de 2022**, a las **02:30 p.m.**, para que comparezca a rendir descargos.

En contra de este acto administrativo no procede recurso alguno.

Lo anterior de conformidad con los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFICADA:

---

#### **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**

Dirección: Carrera 22 16AA SUR-296, Interior 116, Urbanización Remanso de San Lucas

[gerencia@eltesoroimmobiliaria.com](mailto:gerencia@eltesoroimmobiliaria.com)

**Fecha de Notificación:** Día (28) Mes (04) Año (2022) Hora (11:15 a.m.)

---

Gabriel Jaime Bedoya Fonnegra

Apoyo Jurídico

#### **INSPECCIÓN CATORCE B DE POLICÍA URBANA**

Carrera 36 Nro. 7-24, sector Provenza, Barrio El Poblado

Tel: 6043126212



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

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

