



Alcaldía de Medellín
SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN DIEZ B DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORIA

NOTIFICACIÓN POR AVISO
(Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011)

PROCESO: **2-14538-19**

EL NOTIFICADO: **IVAN DE JESUS SÁNCHEZ YEPES**, en su calidad de (Representante Legal), o quien haga sus veces de la agencia de **ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S**

PROVIDENCIA QUE SE NOTIFICA: Resolución N. **202150169237**, de fecha 21 de octubre de 2021

EXPEDIDA POR: **Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia y la Inspección 10B**

Dando cumplimiento al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y teniendo en cuenta que no fue posible efectuar la correspondiente notificación personal ya que se envió citación para su comparecencia y al correo electrónico, sin que fuera posible la misma; se procede a efectuarle la correspondiente **NOTIFICACION POR AVISO** de la Resolución N. **202150169237**, de fecha 21 de octubre de 2021, emitido por la **Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia y la Inspección 10B**, dentro del proceso de la referencia y mediante la cual se resolvió:

“PRIMERO: Sancionar con multa equivalente a **OCHO (08) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES**, que ascienden a la suma de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS M/L (\$7.268.208)** a la sociedad **ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S** con NIT 900.630.465-9 representada legalmente por el señor **IVAN DE JESUS SÁNCHEZ YEPES**, identificado con cédula de ciudadanía 70.122.481, ubicada en la carrera 47 52-125 segundo piso Medellín, lo anterior teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte motiva .

SEGUNDO: Dicho valor deberá ser cancelado a orden del Municipio de Medellín, dentro de los treinta (30) días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará cobro por la 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

TERCERO: *Notifíquese el contenido de esta resolución a las partes en el proceso, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

CUARTO: *Contra el presente acto administrativo procede únicamente el recurso de reposición que deberá ser interpuesto y sustentado ante este despacho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal.*

QUINTO: *Una vez en firme la presente decisión, archívese las presentes diligencias con todo su plenario*

Se adjunta copia íntegra de la respectiva resolución.

El presente aviso se fija en lugar visible de la secretaria del despacho, por el término de cinco días hábiles.

Fijado 03 de marzo de 2022, a las 7:30 a.m. Firmado, Secretaria Marleny Monsalve Sánchez

Desfijado, 09 de marzo de 2022, a las 5:30 p.m. Firmado, Secretaria Marleny Monsalve Sánchez

Se le advierte que la presente notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.


JORGE ALBERTO MONCADA RAMÍREZ
Inspector 10B –Secretario Ad-hoc





Alcaldía de Medellín

Rdo.
Sandra Franco
26/10/2021

RADICADO: 02-14538-18
CONTRAVENCIÓN: VIOLACIÓN A LA LEY 820 DE 2003
INVESTIGADO: ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S
DIRECCIÓN AGENCIA: CARRERA 47 52-125 SEGUNDO PISO

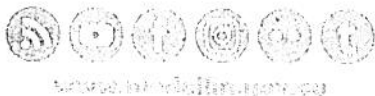
RESOLUCIÓN N° 202150169237
(21 de octubre de 2021)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPONE UNA SANCIÓN”

EL SUBSECRETARIO DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 532 de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el siguiente caso:

HECHOS

1. Mediante oficio Radicado No. 201820017445 del 14 de marzo de 2018 suscrito por el Profesional Universitario Víctor Hugo Gallego Rodríguez, de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, se adjunta comunicación radicada 201810064028 de marzo 6 de 2018 con sus anexos, en la cual la señora LUZ ASTRID PELAEZ MONSALVE, da a conocer presuntas irregularidades que se presentan con la administración del inmueble de su propiedad ubicado en la calle 55 No 42-49, apartamento 604, por parte de la agencia de arrendamientos denominada CENTRO CASAS S.A.S.
2. Como aspecto relevante se indica en el oficio 201820017445 del 14 de marzo de 2018, antes referenciado que la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia concedió matrícula de arrendador de vivienda urbana No 39/13 a la sociedad inmobiliaria CATANOS S.A.S, para ejercer la actividad en la calle 52 52-11 oficina 501 e indica que ante la Subsecretaria no se ha tramitado modificación o cambio alguno a la matrícula de arrendador concedida.
3. Se desprende de lo manifestado en la queja de la señora LUZ ASTRID PELAEZ MONSALVE, que la agencia de arrendamientos no cumplió con lo establecido en el contrato de administración, en su cláusula primera, literales E y F; pues manifiesta incumplimientos en el pago del monto del arrendamiento, falta de atención y respuestas oportunas a sus inconformidades. Igualmente manifiesta que además del 10% de comisión,



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

le realizaban descuento del 19% por concepto de impuesto al valor agregado IVA.

4. El día 21 de marzo de 2018, se dictó auto de apertura de averiguaciones preliminares, en contra de la agencia de arrendamientos CENTRO CASAS S.A.S, el cual fue debidamente comunicado el día 23 de julio de 2018.
5. Producto de las averiguaciones preliminares, el día 12 de marzo de 2019, mediante oficio radicado 201920017662, el Profesional Universitario Victor Hugo Gallego Rodríguez, informa que en la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de la ciudad de Medellín, NO se ha expedido resolución que conceda matrícula de arrendador de vivienda urbana a la sociedad CENTRO CASAS S.A.S.
6. De las actuaciones surtidas, para el día 18 de mayo de 2020 este despacho profirió Resolución N° 033 "Por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos" en contra de la sociedad ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S por *"incumplir cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble, en este caso la cláusula primera, literales E y F del contrato de administración suscrita entre ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S y LUZ ASTRID PELAEZ, el día 22 de septiembre de 2017."* y por *"No cumplir con la obligación de obtener matrícula de arrendador para poder ejercer las actividades de arrendamiento e intermediación descritas en su objeto social."*
7. Para el día 16 de junio de 2020 la citada Resolución se notificó por aviso al correo electrónico reportado para notificaciones en el certificado de existencia y representación legal.
8. Mediante auto del 17 de febrero de 2021, se procedió a decretar las pruebas del caso, valorando todos los documentos que hasta la fecha se habían aportado y oficiando a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín, para que certificaran si a la fecha ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S, posee matrícula de arrendador.
9. Para el 05 de marzo de 2021 la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín, a través del profesional Universitario VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ, manifestó que: *"...la sociedad ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S no posee matrícula de arrendador."*





Alcaldía de Medellín

10. El 12 de marzo de 2021, agotado el periodo probatorio, se concede un término de diez (10) días al investigado a fin de que presente alegatos de conclusión, de conformidad con el inciso segundo del artículo 48 de la ley 1437 de 2011.
11. En este estado del proceso, y en vista de que se cumplió con cada etapa del mismo, observando todas las garantías legales y constitucionales se va a proferir la providencia respectiva de conformidad con los artículos 49 y 50 del código administrativo y de lo contencioso administrativo (ley 1437 de 2011).

DISPOSICIONES PRESUNTAMENTE VIOLADAS

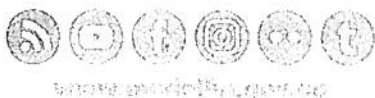
Este despacho es competente para conocer y fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le confiere el señor Alcalde de Medellín, mediante el decreto Municipal No 532 de 2016, la ley 820 de 2003, su decreto reglamentario No 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

Conforme a las facultades otorgadas ejerce funciones de Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamientos de inmueble destinados a vivienda, de conformidad a los artículo 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, en virtud de las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín.

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. Es así como, en su artículo 32, otorga la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país; y, en su artículo 33 establece las funciones que deben cumplir las entidades territoriales señaladas en el artículo anterior en cumplimiento de la mencionada facultad.

Es así como establece el artículo 28, de la mencionada ley: *"MATRÍCULA DE ARRENDADORES. 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



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





Alcaldía de Medellín

matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

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.” (Subrayas nuestras)

Ahora, establece el artículo 33 de la ley 820 de 2003:

“ARTÍCULO 33 Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 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.*
- 4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.”*
(Subrayas por fuera del texto).

Ahora, establece el artículo 34 ibídem, en sus numerales 1 y 2: *“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:*

- 1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
- 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.(...)”*

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

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





Alcaldía de Medellín

El despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituye el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, y observando que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para decidir la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de este despacho, si el establecimiento de comercio ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S, representado legalmente por el señor IVAN DE JESÚS SÁNCHEZ YEPES, incumplió con las obligaciones de arrendador emanadas al régimen de Arrendamientos de Vivienda Urbana (Ley 820 de 2003), relacionadas con el artículo 28 de la ley 820 de 2003, respecto de la obligación de toda persona que ejerce como actividad principal la de arrendar bienes raíces; el de matricularse ante la autoridad competente.

Conforme a las pruebas documentales obrantes en el expediente, se puede establecer según el certificado de existencia y representación legal de la sociedad ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S, representado legalmente por el señor IVAN DE JESUS SANCHEZ YEPES, que el objeto principal de dicha sociedad es la intermediación en el servicio de arrendamiento. Téngase en cuenta que la mencionada sociedad viene ejerciendo su objeto social desde el 27 de junio de 2013, según se indica en el certificado de existencia y representación legal.

Ahora, conforme a lo indicado en el oficio 202120021686 del 05 de marzo de 2021 de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín, a través del profesional Universitario VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ,: "...la sociedad ARRENDAMIENTO CENTRO CASAS S.A.S no posee matrícula de arrendador..."

Así las cosas, este despacho considera que la sociedad ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S, con NIT 900.630.465-9, representado legalmente por el señor IVAN DE JESUS SANCHEZ YEPES, identificado con cédula de ciudadanía 70.122.481, vulnero lo dispuesto en el artículo 28 de la ley 820 de 2003.

Artículo 28: "MATRÍCULA DE ARRENDADORES. 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.



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
Commutador: 385 5555 - Medellín - Colombia



SGS



Alcaldía de Medellín

(...)

Razón por la cual dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de este despacho de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 820 de 2003:

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:

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

(...)"

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional ha señalado:

"En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, este exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad"

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora que deberá realizar el despacho, previas a la imposición de sanciones, éste deberá tener en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establece las funciones de inspección, Control y Vigilancia.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo básico en el cual se edifica la potestad sancionatoria de este despacho, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple, como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

Así las cosas conforme lo expuesto, este Despacho procederá en primer lugar, analizar la naturaleza y gravedad del cargo que fue demostrado en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por el incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

Como aspecto importante a tener en cuenta para la graduación de la sanción, tenemos entonces que la sociedad ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS S.A.S viene desarrollando su actividad de arrendamiento de bienes raíces destinados a

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

vivienda urbana desde el 27 de junio de 2013, según consta en el certificado de existencia y representación legal, es decir por más de 8 años sin cumplir con la obligación de obtener la matrícula de arrendador, incumpliendo lo establecido en el artículo 28 de la ley 820 de 2003, lo cual fue certificado por medio del oficio con radicado 202120021686 del 5 de marzo de 2021, donde constan que dicha agencia aún no cuenta con matrícula de arrendador.

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Municipal 509 de 2004, Decreto 51 de 2004, y el artículo 34 de la ley 820 de 2003, conforme a las competencias que le asiste a este despacho para imponer multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, mediante resolución motivada, este despacho considera procedente imponer una sanción de multa a la sociedad investigada, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico.

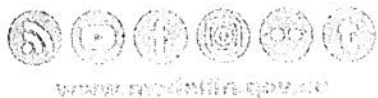
En atención a lo anterior, según el caso analizado, y teniendo claro que el salario mínimo legal vigente para el año 2021, corresponde a NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/L (\$908.526), se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones, una sanción de multa correspondiente a 8 salarios mensuales legales vigentes, que corresponden a la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS M/L (\$7.268.208) por la vulneración al artículo 28, así como lo dispuesto en el artículo 33 literal B, numerales 1, 2 y 4 y artículo 34 numeral 1 de la ley 820 de 2003.

Conforme al primer cargo formulado y dado el tiempo transcurrido de ocurrencia de los hechos denunciados que superan los tres años, éste despacho no se pronunciará, y solo impondrá la sanción conforme al segundo cargo, el cual, al no haberse obtenido la matrícula de arrendador es de tracto sucesivo.

En mérito de lo expuesto, **EL SUBSECRETARIO DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**, de 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

PRIMERO: Sancionar con multa equivalente a OCHO (08) SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, que ascienden a la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS M/L (\$7.268.208) a la sociedad ARRENDAMIENTOS CENTRO CASAS



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
Commutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

S.A.S, con NIT 900.630.465-9, representada legalmente por el señor IVAN DE JESUS SANCHEZ YEPES, identificado con cédula de ciudadanía 70.122.481, ubicada en la carrera 47 52-125 segundo piso Medellín, lo anterior teniendo en cuenta las razones expuestas en la parte motiva.

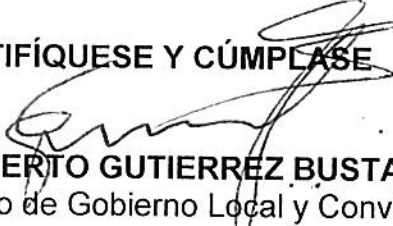
SEGUNDO: Dicho valor deberá ser cancelado a orden del Municipio de Medellín, dentro de los treinta (30) días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará cobro por la jurisdicción coactiva, por lo tanto deberá allegar copia del mismo una vez sea cancelada dicha obligación para proceder al archivo del proceso.

TERCERO: Notifíquese el contenido de esta resolución a las partes en el proceso, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede únicamente el recurso de reposición que deberá ser interpuesto y sustentado ante este despacho, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación personal.

QUINTO: Una vez en firme la presente decisión, archívese las presentes diligencias con todo su plenario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CARLOS ALBERTO GUTIERREZ BUSTAMANTE
Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia


JORGE ALBERTO MONCADA RAMÍREZ
Inspector 10B
Secretario Ad - hoc