



## Alcaldía de Medellín

RADICADO: 2-28029-20  
 CONTRAVENCIÓN: Violación Ley 820 de 2003  
 CONTRAVENTOR: **POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S.**  
 IDENTIFICACIÓN: NIT 811040877-5  
 DIRECCIÓN: CALLE 43 Nro. 68 – 54 Apto. 501  
 REPRESENTANTE: CRISTIAN RODRIGUEZ JARAMILLO  
 AFECTADO: VIVIANA ZAPATA

### RESOLUCIÓN No. 202250012389 (10 de febrero de 2022)

“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 de las conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto 509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016 y del artículo 52 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso allegado a su despacho de la siguiente manera

#### CONSIDERANDO

Que mediante comunicación con radicado 202020017358 del 10 de marzo de 2020 de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, la señora VIVIANA ZAPATA, da a conocer las presuntas irregularidades en ocasión al posible incumplimiento de la Ley 820 de 2003 por parte de la agencia de arrendamientos denominada **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S.** con sede registrada en la Carrera 65 Nro. 42 oficina 109 en el municipio de Medellín, cuyo representante legal es el señor CRISTIAN RODRIGUEZ JARAMILLO, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA Nro. 125/04 por la Secretaría de Gobierno Municipal.

En la comunicación enviada por la señora VIVIANA ZAPATA, expone:

*“(…) por medio de la presente quiero informar sobre los problemas que tengo con la inmobiliaria Posada Uribe quienes, actualmente administran unas de mis propiedades, pero en el 2019 se han atrasado en los pagos y no he recibido los pagos puntuales de las mensualidades por dicho bien”*

Que con fundamento en lo anterior el 4 de junio de 2021, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a verificar la ocurrencia de la conducta y esclarecer la presunta violación a los preceptos de la Ley 820 de 2003.

Que mediante Resolución Nro. 58 de agosto de 2021 se procedió a efectuar la correspondiente apertura de Investigación Administrativa por posible violación a la Ley 820 de 2003, y a formular los respectivos cargos contra la inmobiliaria **POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S.** en los siguiente términos “**CARGO ÚNICO: Incumplimiento de**





## Alcaldía de Medellín

*obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con la propietaria del inmueble la señora VIVIANA ZAPATA con POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S. de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 2° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003: "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", la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34° numeral 2 de la ley 820 de 2003."*

Que mediante auto de apertura de octubre de 2021 da por concluido el periodo probatorio y da traslado a la inmobiliaria por diez (10) para que presentara los respectivos alegatos de conclusión.

Que la sociedad en mención a la fecha no solicito la práctica de pruebas ni presento alegatos de conclusión por lo tanto el despacho procede a seguir adelante con tramite.

### PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO

Oficio de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia con 202020017358 del 10 de marzo de 2020, queja presentada por la señora VIVIANA ZAPATA.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaría de Seguridad y Convivencia del Municipio de Medellín, es competente para fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le confiriera el Señor Alcalde de Medellín, mediante Decreto Municipal N° 532 de 2016, en concordancia con el Decreto Municipal N° 509 del 2004 (artículo 8°), Ley 820 de 2003 y su Decreto Reglamentario No. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

La función administrativa sancionadora prevista en la Ley 820 de 2003 en su artículo 32, establece la facultad de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país y conforme a lo establecido en el Parágrafo del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, se expidió el Decreto Reglamentario No. 051 de 2004; en el cual, en su artículo 8, dispuso que la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., la Gobernación del Departamento, Archipiélago de San Andrés y Providencia, y Santa Catalina, las Alcaldías Municipales y Distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 del 2003.

En razón de lo anterior, el señor Alcalde de Medellín, mediante Decreto No. 509 de 2004, delegó en el Secretario de Gobierno de la ciudad de Medellín la competencia asignada en la normativa precitada, a saber:

*"Por medio del cual se establecen requisitos adicionales para obtener matricula de arrendadores y se determina igualmente sistemas de inspección, vigilancia y*



## Alcaldía de Medellín

*control en materia de arrendamientos y se dictan otras disposiciones; el cual, en el párrafo de su artículo quinto, dispuso que las reclamaciones relacionadas con las controversias a que alude el artículo 8°; la infracción a lo dispuesto por el párrafo del mismo artículo y los numerales de los literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, serán conocidas por los diferentes Inspectores de Policía Urbana y Corregidores de la ciudad de acuerdo con su jurisdicción territorial; los cuales tramitarán las respectivas actuaciones y proyectarán las resoluciones de sanción a que hubiere lugar para la firma del señor Secretario de Gobierno Municipal, de conformidad con el procedimiento establecido en los artículos 16 al 20 del Decreto Ley 1919 de 1986*

*(...) ARTICULO QUINTO. Establézcase el ejercicio del derecho de petición en interés general o particular, como procedimiento administrativo para que los interesados hagan las reclamaciones relacionadas con la infracción a lo dispuesto por el párrafo del artículo 8 y los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 del literal a del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.*

*PARÁGRAFO. Las reclamaciones a que se contrae el presente artículo serán conocidos por los diferentes Inspectores Urbanos de Policía y Corregidores de la ciudad de acuerdo a su jurisdicción territorial, así como de las controversias a que alude el artículo 8 y literales a y b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en tanto tramitarán las respectivas actuaciones y proyectarán para la firma del Secretario de Gobierno las resoluciones de sanción a que hubiere lugar. (...)*

De igual manera esta autoridad administrativa cuenta con competencia para la expedición del acto teniendo en cuenta el Decreto 532 de 2016 en el artículo 2o. expresa:

*"(...) Deléguese en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia las funciones a que refiere la ley 1493 de 2011, el Decreto Nacional 1258 de 2012, la Ordenanza 18 de 2002, Artículo 310 y la expedición de la correspondiente reglamentación, los Decretos Municipales 1139 de 2003, 509 de 2004, 0117 de 2008, 0889 de 2009, 1199 de 2011, 0808 de 2012, 2254 de 2013, 890 de 2014, 1651 de 2014. (...)"*

El régimen de arrendamiento de vivienda estipulado en la Ley 820 de 2003 expedida por el Congreso de la República, tiene por objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular la actividad de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, de igual manera establece el mecanismo mediante el cual el Estado ejerce el poder punitivo, según el cual las entidades administrativas pueden llevar a cabo funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.





## Alcaldía de Medellín

Esta ley en su artículo 34 prescribe las razones por las cuales la autoridad competente puede imponer multas, como sanción, 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:

*“(...) **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. 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. 3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado. 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. 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. (...)”*

Así las cosas, el representante legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos en relación con su actividad de arrendador de vivienda urbana, deberán ceñirse exclusivamente a lo estipulado en la Ley 820 de 2003, sus decretos reglamentarios, y demás normatividad que regula la materia, resulta claro que para que haya lugar a la imposición de una sanción por parte de este Despacho, basta que la conducta desplegada por la Agencia de Arrendamientos haya conculcado los intereses jurídicos tutelados por la citada norma.

Frente al incumplimiento de la norma contenida en la ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias y en atención a la necesidad de adelantar los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no de violación a dicha norma, el despacho actuara conforme a los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio teniendo en cuenta que la Ley 820 de 2003 como norma especial no regulo un trámite en específico y en ese sentido el procedimiento se adelantara conforme a los preceptos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011:

*“Art. 47.- **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*



## Alcaldía de Medellín

*Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.*

*Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.*

*Los investigados podrán dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.*

*(...). Art. 48.- **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.- **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.*

*El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:*

- 1. La individualización de la persona natural o jurídica a sancionar.*
- 2. El análisis de hechos y pruebas con base en los cuales se impone la sanción.*
- 3. Las normas infringidas con los hechos probados.*
- 4. La decisión final del archivo o sanción y la correspondiente fundamentación."*

En estudio del cargo único, de acuerdo con el acervo probatorio encontró que mediante queja presentada por la señora VIVIANA ZAPATA se pone en conocimiento del despacho el presunto incumplimiento al contrato de mandato suscrito con la sociedad **POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S.** lo cual configura falta a las obligaciones estipuladas en el contrato de administración, ello se encuentra estipulado en el literal b numeral 3 del artículo 33 de la ley 820 de 2003 hipótesis de hecho y su equivalente consecuencia





## Alcaldía de Medellín

jurídica regulada en el artículo 34 numeral 2 del mismo proveído. En atención al principio de la buena fe consagrado al artículo 83 de la Constitución Política Colombiana y en adhesión al artículo 6 numeral 2 de la Ley 1437 de 2011, se tiene por ciertos los hechos narrados en queja presentada por la afectada.

La calificación o graduación de la sanción se realizó teniendo en cuenta que la inmobiliaria no mostro diligencia a la hora de atender los requerimientos realizados por parte de esta autoridad administrativa en aplicación a los deberes a las cuales está sujeta en razón a su actividad comercial y encontrándose incurso en investigación administrativa por inaplicación del régimen arrendamiento de vivienda urbana. Lo anterior en atención de las reglas generales de prelación e integración normativa en particular en lo estipulado el artículo 47 y 50 de la Ley 1437 de 2011:

**“Artículo 50. Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.”

En virtud de lo anterior y para el caso en cuestión, el artículo 34 de la Ley 820 de 2003 estableció. **“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” motivo por el cual este despacho impondrá una multa equivalente a **dos (02) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes** por Incumplimiento de obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con la propietaria del inmueble la señora VIVIANA ZAPATA con **POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S.**, sanción que resulta proporcional a la naturaleza de la infracción.

En mérito de lo expuesto, el SUBSECRETARIO DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, 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,





### Alcaldía de Medellín

#### RESUELVE

**PRIMERO. SANCIONAR** a la sociedad denominada INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE S.A.S. con NIT 811040877-5, cuyo representante legal es el señor CRISTIAN RODRÍGUEZ JARAMILLO identificado con cedula de ciudadanía No. 1.020.467.284, entidad que posee MATRÍCULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 0125/04, en desarrollo del proceso con radicado 2-28029-20, de la conducta prohibida en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, con SANCIÓN DE MULTA equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes del año 2022, que ascienden a la suma de DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$2,000,000.00) por incumplimiento al contrato de mandato

**SEGUNDO.** Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería 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 jurisdicción coactiva, por lo tanto deberá allegar copia del mismo una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

**TERCERO:** 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.

**CUARTO.** Una vez en firme la presente decisión, Archívese las presentes diligencias con todo su plenario.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ** *CA*  
 Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia  
 Secretaría de Seguridad y Convivencia

**SARA BEATRIZ ZABALA BEDOYA**  
 Secretaria Ad-hoc  
 Inspectora 11B de Policía Urbana





Alcaldía de Medellín

RESUELVE

La sociedad denominada INVERSIONES...  
CIT 81104087-5, cuyo representante legal...  
RAMILLO denominada con cédula de...  
posee MATRÍCULA DE ARRIBAADOR DE...  
del proceso con radicado 2-28029-20...  
de la Ley 20 de 2003 con SANCION...  
a 23 minutos legales menudas vigentes de...  
MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (23...  
de mandato

Se le ordena al...  
30) días siguientes a la...  
y cuantas señalamientos...  
esta allega copia del mismo...  
archivo del proceso

Presente Resolución...  
interpuesto ante este despacho...  
resolución personal

La presente decisión...  
Archivos los presentes...

NOTIFICARSE Y CUMPLIRSE

CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ  
Secretaría de Gobierno Local y Convenciones  
Secretaría de Seguridad y Convenciones

MARÍA INÉS FABALA BELLO  
Secretaría Adjunta  
Secretaría de Policía Urbana