



Alcaldía de Medellín
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA 11B

RESOLUCIÓN N° 73
(Octubre 14 de 2021)

“Por medio del cual la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Municipio de Medellín inicia procedimiento sancionatorio y formula cargos”

LA SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, en ejercicio 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. 509 de 2004, Decreto 532 del 1 de abril de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y

ANTECEDENTES

Mediante comunicación con radicado 202110039738 de febrero 10 de 2021, en la cual la señora DIANA MARIA ARANGO CALLEJAS como apoderada de la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI DE TORO, da a conocer las presuntas irregularidades por parte de la agencia de arrendamientos denominada **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, con sede registrada en la Carrera 65 N° 42 109 oficina 115, cuya representante legal es la señora MARIA EUGENIA ALVAREZ HOGIN, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 125/04 otorgada por la Secretaria de Gobierno Municipal, del municipio de Medellín, por unas presuntas irregularidades en ocasión al posible incumplimiento de la Ley 820 de 2003.

En la comunicación enviada por la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI DE TORO, expone:

“(...) el primer derecho de petición fue enviado a POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S. el 25 de septiembre de 202, donde se solicitaba cancelar de forma inmediata los cánones de arrendamiento que se encontraban pendientes desde febrero de 2020 (...) Se le escribe a POSADA URIBE INMOBILIARIA S.A.S. y se le informa que se daba por terminado el contrato de administración, por el cumplimiento en las cláusulas del mismo y el no pago injustificado de los cánones, la agencia de arrendamiento nunca contesto nada (...)”

Con fundamento en lo anterior el 05 de marzo 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, en razón a la queja presentada por la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI, en contra de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, por incumplir las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble en particular la cláusula cuarta del contrato de administración.





Alcaldía de Medellín CONSIDERACIONES

Procede el despacho a evaluar el mérito de la investigación administrativa, dentro de las presentes diligencias adelantadas en contra de la agencia de arrendamientos denominada **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**

La función administrativa sancionadora esta prevista en la Ley 820 de 2003 en su artículo 32, la cual establece la facultad de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país y el artículo 33 consagra las funciones que deben cumplir las entidades territoriales, siguiendo el procedimiento señalado en el Código Contencioso Administrativo.

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.

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 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



Alcaldía de Medellín

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 las diligencias reposan las siguientes pruebas: contrato de administración, contrato de arrendamiento, requerimiento Posada Uribe del 22 de septiembre de 2020, Respuesta Posada Uribe, Comunicación arrendatario, comunicación Incremento de Posada Uribe, Recibos de los últimos pagos realizados por Posada Uribe.

La ley 820 del 2003 en sus artículos 32 y siguientes regula eventos hipotéticos en los que se pueden llegar a ver inmersas las agencias de arrendamientos en desarrollo de su actividad económica, del caso en concreto se tiene que mediante queja interpuesta por la señora DIANA MARIA ARANGO CALLEJAS como apoderada de la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI DE TORO, esta pone en conocimiento del despacho el presunto incumplimiento al contrato de mandato suscrito por esta con **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.** Específicamente respecto de la cláusula cuarta la cual estipulo: "**CUARTA: LA ADMINISTRADORA entregara a EL PROPIETARIO el saldo liquido proviene de los arrendamientos echas las deducciones y cargos antes relacionados. Los pagos se efectuarán del diez al Quince de cada mes, independiente de que los cánones hayan sido efectivamente cubiertos por los arrendatarios**". El incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración se encuentra estipulado en el literal b numeral 1 del artículo 33 de la ley 820 de 2003 hipótesis de hecho y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numeral 2:





Alcaldía de Medellín

“Artículo 33. Funciones. 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.”*

“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: (...)

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.”*

De igual manera en documentación allegada entre ellas el contrato de arrendamiento no fue indicada la Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana, por parte de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, por lo que estaría incumpliendo el deber que le asiste como persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces de anunciarse al público indicando Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana; esto según lo preceptuado en el literal b, numeral 4 del artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numeral 3:

“Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones: (...)

b. *Contrato de arrendamiento:* (...)

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.”*

“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: (...)

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.”*

En ese sentido el numeral 3 del artículo 8 del decreto 51 de 2004, por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003 establece la inspección, vigilancia y control sobre las personas que ejercen actividades de arrendamiento de bienes raíces para vivienda urbana y en particular establece el deber de estas de indicar en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales el número de la matrícula de arrendador.

“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



Alcaldía de Medellín

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, 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 dirigidos a:

(...) 3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas.

La calificación o graduación de la sanción se realizara en aplicación 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.”

A la fecha no se presentan argumentos de defensa expuestos por la sociedad implicada y en ese sentido no es dable que el despacho realice análisis jurídico a los mismos.





Alcaldía de Medellín

En mérito de lo expuesto, la INSPECCIÓN 11B DE POLICÍA URBANA, en ejercicio de su función de policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el decreto municipal 509 de 2004 y Decreto 532 del 1 de abril de 2016.

RESUELVE

PRIMERO. ABRIR investigación administrativa sancionatoria a la agencia de arrendamientos **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, con NIT 800004041 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora MARIA EUGENIA ALVAREZ HOLGUIN, entidad que posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 125/04, en desarrollo del proceso con radicado 02-5127-21, conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO. FORMULAR pliego de cargos a la agencia de arrendamientos **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, con NIT 800004041 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora MARIA EUGENIA ALVAREZ HOLGUIN, entidad que posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 125/04, en desarrollo del proceso con radicado 02-5127-21.

CARGO PRIMERO: Incumplimiento de obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con la propietaria del inmueble la señora MARTHA ELENA ECHEVERRI DE TORO con **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, específicamente respecto de la cláusula cuarta obligación de: "*CUARTA: LA ADMINISTRADORA entregara a EL PROPIETARIO el saldo liquido proviene de los arrendamientos echas las deducciones y cargos antes relacionados. Los pagos se efectuarán del diez al Quince de cada mes, independiente de que los cánones hayan sido efectivamente cubiertos por los arrendatarios*" y 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.

CARGO SEGUNDO: Incumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público como arrendador, de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 4° literal b del artículo 33 de la Ley 820 de 2003: "*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.*" la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34 numeral 3° de la misma Ley.

TERCERO. COMUNICAR a la agencia de arrendamientos **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, con NIT 800004041 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora MARIA EUGENIA ALVAREZ HOLGUIN, entidad que posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 125/04, en desarrollo del proceso con radicado 02-5127-21, que cuenta con un término de quince (15) días hábiles,





Alcaldía de Medellín

contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acto administrativo, para que rinda por escrito, personalmente o por intermedio de apoderado, quien debe ser abogado inscrito, los respectivos descargos ante este Despacho y aporte o solicite la práctica de las pruebas que considere pertinentes y conducentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo Primero.- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, el expediente se continuara con el trámite del proceso, decretando y practicando las pruebas, conforme a lo establecido en 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 la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO. NOTIFICAR personalmente el presente acto administrativo a la agencia de arrendamientos **INVERSIONES INMOBILIARIA POSADA URIBE LTDA.**, con NIT 800004041 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es la señora **MARIA EUGENIA ALVAREZ HOLGUIN**, entidad que posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 125/04, en desarrollo del proceso con radicado 02-5127-21, en los términos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011 y 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.

QUINTO. INFORMAR que la existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos está en las piezas probatorias obrantes en el expediente, las cuales están a su disposición en la Secretaría de este despacho para su conocimiento.

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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


SARA BEATRIZ ZABALA BIDOYSA
 Inspectora 11B de Policía Urbana

