



Alcaldía de Medellín

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

RESOLUCIÓN N° 79
(Octubre 27 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

1. Mediante comunicación con radicado 202120072868 del 24 de agosto de 2021, la señora MARIA TERESA ZULUAGA JIMENEZ, 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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** con sede en la Calle 18 Nro. 35 65 oficina 347, en el municipio de Medellín, cuyo representante legal es el señor YEISSON ARGIRO VELEZ, entidad que NO posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA.

En la comunicación enviada por la señora MARIA TERESA ZULUAGA JIMENEZ, expone:

“(...) a la fecha de hoy, la empresa Propiedades y Bienes Inmobiliarios S.A.S. no me ha pagado ni el mes de julio, ni el % de la multa que me corresponde, ni los daños que hizo el inquilino (cito fono, baño y cable del internet)”.

Adicionalmente se evidencia un posible incumplimiento al deber que le asiste a la inmobiliaria **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** de operar habiendo obtenido la matrícula de arrendador dentro del término estipulado en la Ley 820 de 2003, lo anterior teniendo en cuenta que mediante oficio de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia se puso en conocimiento del despacho que la mentada sociedad no contaba con Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana.

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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.**

Centro Administrativo 11B Inspección 11B
Calle 64 N. 53-192, Medellín, Antioquia, Colombia
Línea de Atención a la Ciudadanía: 314 22 114
Commutador: 386 1111 / 386 1112





Alcaldía de Medellín

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 motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.



Alcaldía de Medellín

(...).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: oficio de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia con radicado 202120072868 del 24 de agosto de 2021, copia contrato de administración suscrito por **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** y MARIA TERESA ZULUAGA JIMENEZ, carta con fecha del 09 de agosto de 2021 por parte de la inmobiliaria autorizando para desocupar el inmueble, imagen de daños.

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 MARIA TERESA ZULUAGA JIMENEZ, esta pone en conocimiento del despacho el presunto incumplimiento al contrato de mandato suscrito por la propietaria con **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S** específicamente respecto de la cláusula tercera la cual estipulo: "*Cobrar directamente el canon de arrendamiento y cancelar mensualmente al El Mandante mes anticipado el valor del mismo (previas deducciones) así no lo esté pagando el arrendatario, hasta tanto sea restituido el inmueble por este de manera voluntaria o de manera forzada (vías legales)*". 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 del caso concreto el despacho encuentra mérito para adelantar actuación administrativa en contra de la inmobiliaria teniendo en cuenta que esta incumplió presuntamente su deber de obtener la matrícula dentro del término señalado en la ley 820 de 2003 esto es dentro de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones.

PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S. tiene como objeto social "1. *Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, 2. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o contrata*", lo anterior fue constatado en Certificado de Existencia y Representación Legal de persona jurídica en mención. Adicionalmente se cuenta con queja del 9 de octubre del año 2018, por parte del señor MARIA TERESA ZULUAGA JIMENEZ, quien en escrito de queja manifiesta que celebro contrato de mandato con la agencia en mención sobre un inmueble de su propiedad. Lo anterior da cuenta que la agencia de arrendamientos denominada **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** se sustrajo de su deber como persona dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces de la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la ley 820 de 2003, esto es dentro de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones y teniendo en cuenta que la actividad principal como evidenciado en aparto anterior es 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. La regulación de la matrícula de arrendador se encuentra estipulada en el artículo 28 y 30 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

Centro Administrativo Municipal - CAM
Calle 44 N° 52-125. Código Postal 051011
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 14-
Commutador: 385 5555. Medellín - Colombia.



Alcaldía de Medellín

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.

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 30. Término para solicitar la matrícula. Las personas a que se refiere el artículo 28 que no se encuentren registradas ante la autoridad competente, deberán hacerlo a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley. Quienes ya se encuentren inscritos, deberán igualmente actualizar los datos señalados en el artículo anterior, dentro del mismo término.

Las personas naturales o jurídicas que con posterioridad a la presente ley se ocupen del arrendamiento de bienes raíces urbanos ajenos, deberán registrarse dentro de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones. ”

Es de anotar que el incumplimiento de las obligación de obtener la matrícula dentro diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones se encuentra estipulado en el literal b numeral 4 del artículo 33 de la ley 820 de 2003 hipótesis de hecho y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numeral 1:

“Artículo 33. Funciones. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones: (...) b) Función de control, inspección y vigilancia: 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



Alcaldía de Medellín

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."

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.

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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** con NIT 901392833 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es el señor YEISSON ARGIRO VELEZ, entidad que NO posee Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana, en desarrollo del proceso con radicado 2-31633-21, conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.





Alcaldía de Medellín

SEGUNDO. FORMULAR pliego de cargos a la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** con NIT 901392833 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es el señor YEISSON ARGIRO VELEZ, entidad que NO posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana, en desarrollo del proceso con radicado 2-31633-21.

CARGO PRIMERO: Incumplimiento de obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble la señora MARIA TERESA ZULUAGA JIMENEZ con **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** específicamente respecto de la cláusula tercera la cual estipulo: "*Cobrar directamente el canon de arrendamiento y cancelar mensualmente al El Mandante mes anticipado el valor del mismo (previas deducciones) así no lo esté pagando el arrendatario, hasta tanto sea restituido el inmueble por este de manera voluntaria o de manera forzada (vías legales)*". 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° de la ley 820 de 2003.

CARGO SEGUNDO: Incumplimiento de la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en el inciso primero del artículo 30 de la ley 820 de 2016: "*Las personas naturales o jurídicas que con posterioridad a la presente ley se ocupen del arrendamiento de bienes raíces urbanos ajenos, deberán registrarse dentro de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones*", la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34° numeral segundo de la ley 820 de 2003.

TERCERO. COMUNICAR a la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** con NIT 901392833 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es el señor YEISSON ARGIRO VELEZ, entidad que NO posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana, en desarrollo del proceso con radicado 2-31633-21, 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, 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.



Alcaldía de Medellín

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 **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS S.A.S.** con NIT 901392833 en calidad de persona jurídica dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, cuyo representante legal es el señor YEISSON ARGIRO VELEZ, entidad que NO posee Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana, en desarrollo del proceso con radicado 2-31633-21, 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 BEDOYA
Inspectora 11B de Policía Urbana

Centro Administrativo Municipal C-41
Calle 44 N° 52-155 Código Postal 500-15
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 14
Commutador 385 5555 Medellín - Colombia

