



Alcaldía de Medellín
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA

Radicado	02-26536-20
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Contraventor	JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ
Identificación	NIT 39.446.290-6
Dirección	Carrera 81 No. 52 88 Oficina 201
Representante Legal	LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE
Iniciador	KAREN VELÁSQUEZ URREGO

RESOLUCIÓN N° 202450007694
(1° de febrero de 2024)

"Por medio de la cual se impone una sanción en el proceso con radicado N° 02-26536-20"

LA SUBSECRETARIA 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:

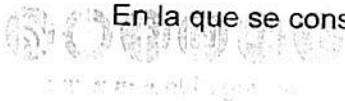
CONSIDERANDO

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido por el profesional en derecho de la SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, el Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, quien remitió queja interpuesta por la ciudadana KAREN VELÁSQUEZ URREGO, mediante oficio con radicado No. **202020078273** al parecer incurrió la agencia de arrendamiento "**JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ**", identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 009/12, concedida por la Secretaria de Gobierno, con dirección en la Carrera 81 No. 52 88, municipio de Medellín, representada legalmente por la ciudadana LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE.

2. ANTECEDENTES

Que, el día 22 de septiembre de 2020 la ciudadana KAREN VELÁSQUEZ URREGO, elevó queja en contra de la inmobiliaria "JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ", representada legalmente por LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE, identificada con NIT 39.446.290-6, a la cual se le asignó el Radicado No. 202010261793, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía. En la que se consignó:





Alcaldía de Medellín

Transcurrido dos meses a partir del inicio del contrato empezaron a ocurrir una serie de inconsistencias en los pagos del canon de arrendamiento, el cual se había pactado del 24 al 29 de cada mes, pero la inmobiliaria comenzó a incumplir en los plazos establecidos y a la fecha se me adeudan valores por concepto de canon de arrendamiento.

Se incumplió además en otra de las cláusulas del contrato donde se establecía que el administrador sería el responsable de los cánones de arrendamiento pactados aún en el caso de que incurran en mora los arrendatarios, hasta el día en que el inmueble sea entregado. En conclusión, a la fecha están pendientes valores de cánones del mes de julio por valor de 725.000 y el canon completo del mes de agosto, además del mes de septiembre que corre en la actualidad más los intereses por 60 días de mora a la tasa máxima fijada en la ley.

Los he requerido en múltiples oportunidades, telefónica, correo electrónico y por escrito, y no dan razón de su incumplimiento.

Que, junto con la queja se allegaron los elementos materiales probatorios con los cuales se sustentaba el reclamo.

Que, mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado No. **02-26530-20 del 08 de octubre de 2020**, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones a los numerales 1°, 2° y 3° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

Que, el Despacho envió citación para comparecer y rendir descargos en estas instalaciones, para el día 19 de octubre de 2020, a la representante legal de la agencia, la ciudadana LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE, pero esta nunca surtió la Diligencia de Descargos ni justificó su falta de comparecencia.

Que, a la fecha el Despacho no ha recibido ningún elemento material probatorio, ni los descargos correspondientes por cuenta de la agencia JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ, tendientes a desvirtuar las acusaciones interpuestas en su contra y a desvirtuar los argumentos contemplados en la queja.

Por último, el día 31 de marzo de 2022, como reposa en constancia secretarial, el Despacho se comunicó telefónicamente con el abogado ANDRÉS FELIPE MONTES AYALA, al abonado telefónico 3012500271, quien aparece en el expediente 2-0026536-20 como apoderado de la inmobiliaria Jaramillo y Asociados Propiedad Raíz, representante Legal por Lina María Jaramillo Aguirre, a fin de preguntarle si aún era el apoderado de la agencia de arrendamiento y si conocía su ubicación actual y números de contacto, a lo cual manifestó lo siguiente:





Alcaldía de Medellín

[...] Desde hace aproximadamente 2 años no represento legalmente a la inmobiliaria; creo que ya no se encuentra en funcionamiento. Y no creo que los vaya a ubicar porque la Inmobiliaria tuvo que cerrar debido a los múltiples requerimientos judiciales y administrativos de la que era objeto, y de las quejas constantes de inconformidad y reclamo presentadas por los propietarios y arrendatarios de los bienes inmuebles. Debido a ello, prescindí de mis servicios para ellos.

Que, mediante **Auto Administrativo No. 50 del trece (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)**, este Despacho inició el procedimiento administrativo sancionatorio y formuló cargos a la agencia de arrendamientos JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ, en los siguientes términos:

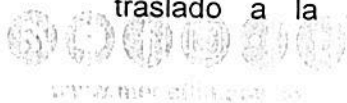
CARGO 1: incumplimiento referente a las obligaciones plasmadas en el contrato de administración suscrito entre las partes. De conformidad con el numeral 3° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.

CARGO 2: incumplimiento a la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de comunicar a la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA las modificaciones en la información suministrada para la obtención de la matrícula de arrendamiento, según lo dispone el parágrafo 2° del artículo 2 del Decreto 051 de 2004.

Que, mediante notificación por aviso, 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, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo No. 50 del trece (12) de mayo de dos mil veintidós (2022) "Por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos", en el que además se le concedió un término de 15 días hábiles al representante legal de la agencia de arrendamientos JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ o quien haga sus veces, para que rindiera por escrito, personalmente o por intermedio de apoderado legalmente constituido, los respectivos descargos ante el despacho y aportara o solicitara la práctica de las pruebas que considerara pertinentes.

Que, la notificación por aviso se fijó por el término de cinco (5) días el **01 de julio de 2022** en un lugar visible de la Secretaría de este Despacho, al igual que de manera permanente en la Página Web de notificaciones por aviso de la Alcaldía de Medellín.

Que, mediante **Auto Administrativo No. 86 del nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022)**, este Despacho cerró la etapa probatoria y corrió traslado a la agencia de arrendamientos JARAMILLO Y ASOCIADOS





Alcaldía de Medellín

PROPIEDAD RAÍZ para que presentara los alegatos de conclusión que creyera pertinentes.

Que, mediante notificación por aviso, 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, se procedió a realizar la notificación del Auto Administrativo No. 50. 86 del nueve (09) de septiembre de dos mil veintidós (2022) por el cual se da el "Cierre de etapa probatoria y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión", en el que además se le concedió un término de 10 días hábiles al representante legal de la agencia de arrendamientos JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ o quien haga sus veces, para que presentara los alegatos de conclusión que creyera pertinentes.

Que, la notificación por aviso se fijó por el término de cinco (5) días el **18 de octubre de 2022** en un lugar visible de la Secretaría de este Despacho, al igual que de manera permanente en la Página Web de notificaciones por aviso de la Alcaldía de Medellín.

Que, una vez cumplido el término de Ley y revisado el expediente físico como el sistema de automatización de procesos DEYEL, antiguamente THETA, se evidencia que la investigada no ejerció su derecho de defensa dentro de la oportunidad legal establecida, como tampoco presentó descargos, ni nuevas pruebas para hacer valer dentro de la presente actuación administrativa.

Que, este Despacho considera que el fin de las pruebas es dar certeza al funcionario que toma la decisión, convenciéndolo de la ocurrencia o no del hecho investigado, por lo tanto, las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez y/o para el caso sub examine al funcionario administrativo, las pautas necesarias para tomar una decisión.

Que, para el perfeccionamiento de la presente actuación y con el fin de garantizar el debido proceso, a fin de dilucidar y establecer con certeza la responsabilidad de la presunta infractora, este Despacho consideró pertinente tener como pruebas las obrantes en el plenario:

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado No. **202020078273**.
- Queja elevada por KAREN VELÁSQUEZ URREGO, a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado No. 202010261793 del 22 de septiembre de 2020, solicitando la investigación de la inmobiliaria por el posible manejo inadecuado de administración de inmueble.
- Cámara de Comercio de JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ, con NIT 39446290-6.





Alcaldía de Medellín

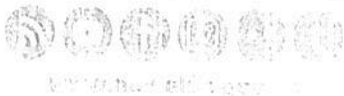
- Contrato de Consignación y Administración suscrito por la propietaria KAREN VELÁSQUEZ URREGO y la agencia de arrendamientos **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**
- Cartas enviadas a la Inmobiliaria por parte de KAREN VELÁSQUEZ URREGO, donde comunica la Cesión del contrato de arrendamiento a favor de otra inmobiliaria y el incumplimiento del contrato de administración, con fechas 01 y 10 de septiembre de 2020.
- Auto de apertura de Investigaciones Preliminares con radicado: 02-26536-120 del 08 de octubre de 2020.
- Autorización de la Representante legal de la Inmobiliaria, LINA MARIA JARAMILLO, donde autorizó la notificación electrónica dentro del expediente de la referencia.
- Poder conferido al abogado ANDRÉS FELIPE MONTES AYALA, por la representante Legal de la inmobiliaria Jaramillo y Asociados Propiedad Raíz.
- Constancia Secretarial de comunicación sostenida por el Despacho con el abogado ANDRÉS FELIPE MONTES AYALA, con fecha 31 de marzo de 2022.
- Auto Administrativo No. 50 del 12 de mayo de 2020 *"por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos"*.
- Constancia de notificación personal vía correo electrónico
- Constancia de notificación por aviso

FUNDAMENTOS LEGALES

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 No. 532 de 2016, en concordancia con el Decreto Municipal No. 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. 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:





Alcaldía de Medellín

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

[...]ARTÍCULO 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 de la presente decisión teniendo en cuenta el artículo 20 del Decreto 532 de 2016:

[...] 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.

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





Alcaldía de Medellín

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:

[...]

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.

[...]

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.

[...]

Parágrafo 1. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

Así las cosas, el representante legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos en relación con su actividad de arrendador de vivienda urbana, deberá 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 vulnerado 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 actuará conforme al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio contenido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta que la Ley 820 de 2003 como norma especial no regulo un trámite en específico:

ARTÍCULO 47. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO. Los procedimientos administrativos de carácter





Alcaldía de Medellín

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.

[...]

ARTÍCULO 48. PERÍODO PROBATORIO. Cuando deban practicarse pruebas se señalará un término no mayor a 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 período probatorio se dará traslado al investigado por diez (10) días para que presente los alegatos respectivos.

[...]

ARTÍCULO 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 de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.

El incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración 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 jurídica regulada en el artículo 34 numeral 2:

ARTÍCULO 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones: (...) b) Función de control, inspección y vigilancia: (...) 3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, **especialmente en lo referente al contrato de administración.**





Alcaldía de Medellín

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.** (Se resalta)

El incumplimiento a la obligación legal que tienen las agencias de arrendamiento de comunicar a la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA las modificaciones en la información suministrada para la obtención de la matrícula de arrendamiento, se encuentra consignado en el parágrafo 2° del artículo 2 del Decreto 051 de 2004, que contempla lo siguiente:

Parágrafo 2°. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

Y su equivalente consecuencia jurídica regulada en el artículo 34 numerales 4 y 5:

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.

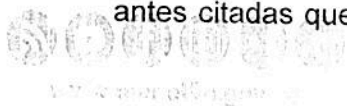
De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

*[...] la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la Ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial respecto del *ius puniendi*, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia [...]"*

En ese orden de disposiciones legales, se procederá al

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y





Alcaldía de Medellín

una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

Así las cosas y dentro del estudio del presente caso, este Despacho realiza el análisis en lo que respecta al Contrato de Administración de Vivienda Urbana suscrito en el mes de octubre de 2019 entre la propietaria **KAREN VELÁSQUEZ URREGO** y la Sociedad **JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ**, por el inmueble ubicado en la Carrera 27A #7B – 90 Urbanización Montes Claros de la ciudad de Medellín, respecto al presunto incumplimiento al contrato de administración, especialmente, a lo consignado en el **Literal H de la Cláusula Primera**. Vulnerando el régimen de arrendamiento de vivienda urbana contenido en la Ley 820 de 2003, relacionado con el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

En el caso en cuestión, se ha demostrado fehacientemente el incumplimiento del contrato de administración por parte de la inmobiliaria, dado que incurrió en mora con el pago de los cánones de arrendamiento, los cuales debían de ser cancelados entre los días 24 y 29 de cada periodo mensual. Este incumplimiento se evidenció a tan solo dos meses de la entrada en vigencia del contrato, específicamente a partir del mes de diciembre de 2019. Estos hechos han sido detallados minuciosamente por la quejosa en el cuadro que se adjunta a continuación:

FECHA QUE DEBIA PAGAR	FECHA DE PAGO	VALOR	COMENTARIOS	
Octubre 24 de 2019	Octubre 24 de 2019	\$4.425.000		
Noviembre 1 de 2019	Noviembre 29 de 2019	\$4.425.000		
Diciembre 1 de 2019	Diciembre 7 de 2019	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 13 días	
Enero 1 de 2020	Enero 31 de 2020	\$4.425.000		
Febrero 1 de 2020	Febrero 1 de 2020	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 6 días	
Marzo 1 de 2020	Marzo 5 de 2020	\$4.425.000		
Abril 1 de 2020	Marzo 31 de 2020	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 16 días	
Mayo 1 de 2020	Abril 30 de 2020	\$4.425.000		
Junio 1 de 2020	Mayo 29 de 2020	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 6 días	PENALIZADA
Julio 1 de 2020	Mayo 29 de 2020	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 9 días	PENALIZADA
Agosto 1 de 2020	Julio 2 de 2020	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 9 días	PENALIZADA
Septiembre 1 de 2020	Julio 2 de 2020	\$4.425.000	Incumplido Pago en mora de 11 días	PENALIZADA
Octubre 1 de 2020	Agosto 1 de 2020	\$7.700.000	Agueno	
Noviembre 1 de 2020	Agosto 1		Saldo Pendiente: Mes de 22 días	
Diciembre 1 de 2020	Agosto 1		Sin pagar	

La afirmación realizada por la parte perjudicada se considera veraz, ya que la agencia de arrendamiento, representada legalmente por la señora LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE, no objetó los hechos presentados por la propietaria KAREN VELÁSQUEZ URREGO. En todo el proceso administrativo, la agencia no aportó ninguna prueba que contradijera los alegatos de la propietaria. Además, la representante legal optó por guardar silencio a lo largo del trámite administrativo, evitando comparecer en las diversas citas del despacho. Este comportamiento refuerza la veracidad de las alegaciones de la quejosa y respalda la conclusión de que la inmobiliaria ha incumplido de manera flagrante con las obligaciones contractuales.





Alcaldía de Medellín

Es indispensable indicar nuevamente, que revisados tanto el expediente físico como el sistema de automatización de procesos y documentos THETA, actualmente DEYEL de esta Entidad, no existe evidencia de que la sociedad aquí investigada haya presentado descargos o alegato alguno en alguna de las etapas procesales donde se le requirió.

Conforme a la información anterior y a la documentación disponible en el expediente, este Despacho ratifica sin lugar a dudas que la sociedad investigada ha infringido el numeral 3° del literal B del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Este numeral establece la prohibición de incumplir cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito entre la agencia arrendataria y el propietario del inmueble.

Queda claro que la inmobiliaria, al incurrir en mora con el pago de los cánones de arrendamiento, ha violado de manera flagrante las disposiciones legales y contractuales establecidas. Este incumplimiento, evidenciado desde los primeros meses de vigencia del contrato, respaldado por la detallada presentación de la quejosa y la falta de oposición o prueba alguna por parte de la agencia de arrendamiento, confirma contundentemente la vulneración de la normativa mencionada.

Adicionalmente, se observa que la inmobiliaria investigada también ha incumplido con la normativa estipulada en el párrafo 2° del artículo 2 del Decreto 051 de 2004, el cual establece que cualquier modificación en la información proporcionada para la matrícula como arrendador ante las autoridades competentes debe ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente.

En este caso, no fue posible ubicar la sede de la inmobiliaria en la dirección registrada ante la Secretaría de Gobierno de Medellín, y además, la entidad no informó el cambio de dirección, lo que resultó en su completa desaparición y la imposibilidad de realizar notificaciones de manera convencional. La omisión en la actualización oportuna de la información ante las autoridades competentes constituye un incumplimiento adicional por parte de la inmobiliaria, agravando su situación legal y contribuyendo a la falta de transparencia en sus operaciones.

Así las cosas, este Despacho considera que la sociedad investigada vulneró con la conducta desplegada en el desarrollo contractual lo dispuesto en el **numeral 3° del literal B del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003**, en concordancia con lo dispuesto en el **numeral 2° del artículo 34 ibidem**, al igual que el **párrafo 2° del artículo 2 del Decreto 051 de 2004**, en concordancia con los **numerales 4° y 5° del artículo 34 ibidem**.

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que, de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la





Alcaldía de Medellín

proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del principio de proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional -Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste 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

Por otro lado, se tiene que las sanciones administrativas que puede imponer la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, a través de las Inspecciones de Policía Urbana de Primera Categoría, se encuentran taxativamente señaladas en la Ley 820 de 2003.

En el caso objeto de la presente actuación, dentro de la evaluación y valoración de la conducta infractora ejercida por la investigada que deberá realizar el Despacho previa a la imposición de sanción, se tendrá en cuenta la preceptiva de los artículos 32 y 33, que establecen las funciones de Inspección, Control y Vigilancia que tiene esta Subsecretaría, tanto en contratos de arrendamiento como de administración.

Las anteriores normas constituyen el marco normativo con base en el cual se edifica la potestad sancionatoria de la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en cuanto en ellas se encuentran consignadas las funciones que cumple como ente regulador en la actividad inmobiliaria de personas naturales como jurídicas.

De conformidad con lo expuesto, este Despacho procederá, en primer lugar, a analizar la naturaleza y gravedad de los cargos que fueron demostrados en la presente actuación administrativa, para luego escoger el tipo de sanción a imponer por cada incumplimiento y finalmente, efectuar la dosificación correspondiente.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011¹.

¹ 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.





Alcaldía de Medellín

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, se aplican en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

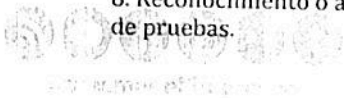
- **Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:**
Para el Despacho es claro que, con el retraso en el pago puntual de los cánones de arrendamiento a la propietaria, la agencia de arrendamiento vulneró los intereses jurídicos tutelados de la afectada con dicho actuar. Claro está que al dejar de percibir de manera puntual los ingresos producto del arrendamiento de su bien inmueble le ocasionó detrimento a sus ingresos y responsabilidades económicas.
- **Beneficio económico obtenido por el infractor para si o a favor de un tercero:**
De igual manera, es evidente que la agencia de arrendamiento obtuvo un beneficio económico en su favor, en el entendido que era esta quien se quedaba con los dineros que no le pagaba oportunamente al propietario del bien inmueble, pudiendo utilizar este dinero para sus propios intereses y responsabilidades. Además, el incumplimiento del contrato de administración y la mora en el pago de los cánones de arrendamiento afectan los intereses jurídicos del propietario del inmueble.
- **Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión:**
La agencia inmobiliaria se mostró negativa ante el llamado de la autoridad a notificarse y comparecer en las diferentes etapas procesales del actual procedimiento administrativo sancionatorio, toda vez que no informó el cambio de domicilio, pues ello se constató con las presencia de los notificadores del despacho que se dirigieron al lugar donde aparecía registrada la sede de la inmobiliaria y donde no se pudo ubicar porque ya no se encontraba en dicho lugar, es decir, en la Carrera 81 No. 52 88 Oficina 201. Lo que llevó en varias oportunidades al Despacho a notificar a la agencia por aviso, tornándose más costoso en tiempo y dinero para la administración.
- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.**
Claro está que la sociedad no fue diligente al momento de cumplir el deber legal de cumplir con todas las obligaciones derivadas del contrato de mandato suscrito con la propietaria del inmueble. Pues quedó demostrado que en reiteradas ocasiones le adeudó cánones de arrendamiento a la propietaria.

Es importante resaltar, que el hecho de no cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento adeudados a la propietaria en el tiempo establecido en el contrato de administración, es una vulneración directa a una norma de

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 ordenes impartidas por la autoridad competente.

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165 Código Postal 050115
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 31 111
Comitadón: 325 5555 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

administración de vivienda urbana de orden nacional, que tiene por característica ser clara y concisa en el señalamiento de tal prohibición, que no permite interpretación errónea ni mucho menos puede estar por debajo de políticas o normativas internas de las empresas dedicadas a las actividades de arrendamiento y administración; norma que es perfectamente conocida para las personas dedicadas a estas actividades, aún más teniendo en cuenta que la agencia de arrendamiento cuenta con una Matrícula de Arrendador otorgada por la Autoridad competente.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Artículo 34 numeral 2° de la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decreto Municipal No. 532 de 2016y el Decreto Municipal No 509 del 2004 y conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, a través de las Inspecciones de Policía de Primera Categoría, para imponer multas 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 agencia de arrendamiento investigada, en cabeza de su representante legal, toda vez que la agencia es producto de un establecimiento de comercio que registra a nombre de la representante, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 1°, 2°, 4°, 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2020 correspondía al valor de OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS M/CTE. (\$877.803), se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, una sanción de multa correspondiente a **VEINTE (20) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** que en pesos corresponde a la suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SESENTA PESOS COLOMBIANOS M/CTE (\$17.556.060)**, por la vulneración al numeral 3° del literal B del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 34 ibídem, al igual que el párrafo 2° del artículo 2 del Decreto 051 de 2004, en concordancia con los numerales 4° y 5° del artículo 34 ibídem.

En mérito de lo expuesto, la **SUBSECRETARIA 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:

RESUELVE:

PRIMERO. SANCIONAR a la ciudadana **LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE**, identificada con NIT. 39.446.290-6, como representante legal y propietaria del establecimiento de comercio dedicado al arrendamiento de vivienda urbana **JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ**, establecimiento que posee

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 4ª N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 1 555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

MATRÍCULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA N° 009/12, en desarrollo del proceso con radicado 02-26536-20, por la conducta prohibida en el numeral 3° del literal B del Artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y la prohibida en el parágrafo 2° del artículo 2 del Decreto 051 de 2004, con **MULTA** equivalente a **20 SMLMV** para el año 2020, que en pesos corresponde a la suma de **Diecisiete millones quinientos cincuenta y seis mil sesenta pesos colombianos M/CTE (\$17.556.060)**, por incumplimiento al contrato de administración suscrito con la propietaria **KAREN VELÁSQUEZ URREGO**, de acuerdo a las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

PARÁFRAGO. 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 de este una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución la ciudadana **LINA MARIA JARAMILLO AGUIRRE**, identificada con NIT. 39.446.290-6, como representante legal y propietaria del establecimiento de comercio dedicado al arrendamiento de vivienda urbana **JARAMILLO Y ASOCIADOS PROPIEDAD**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


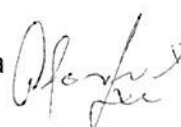
ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución a la quejosa **KAREN VELÁSQUEZ URREGO**, conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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


LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ


Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia 

DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZABAL

Secretario Ad-hoc
Inspector 14B de Policía Urbana



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal C-44
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 41 40 1111
Commutador: 385 5555 Medellín - 10, 18 y 19

