



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA  
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA  
INSPECCIÓN CATORCE B DE POLICÍA URBANA  
Carrera 36 No. 7-24, Sector Provenza, Barrio El Poblado**

**AUTO NO. 78**

*Medellín, Nueve (09) de Septiembre De Dos Mil Cuatro (2024)*

*“Por el cual se inicia procedimiento administrativo sancionatorio y se formulan cargos”*

<b>No. Expediente</b>	000002-0036501-21-000
<b>Contravención</b>	Violación Ley 820 de 2003
<b>Apoderado</b>	SANTIAGO CADAVID ÁLZATE
<b>Quejosa</b>	INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIA DE LA MONTAÑA S.A.S
<b>Inmobiliaria</b>	INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.
<b>Rep. Legal</b>	VÍCTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ
<b>Dirección</b>	Carrera 22 # 16 AA SUR -INTERIOR 116, Urbanización Remando De San Lucas
<b>Decisión</b>	<b>Inicia procedimiento administrativo sancionatorio y formula cargos.</b>

**EL SUBSECRETARIO DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto-Ley 1919 de 1986 y los Decretos Municipales No. 509 de 2004 y 532 de 2016, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso de la siguiente manera:

### **1. OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir auto administrativo en el caso conocido por el profesional en derecho de la **SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**, el Dr. **VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ**, quien remitió queja interpuesta por el ciudadano; **SANTIAGO CADAVID ÁLZATE**, apoderado la de sociedad **INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIA DE LA MONTAÑA S.A.S.**, representada legalmente por la señora; **LUZ ANDREINA PÉREZ GARCÍA**, con radicado No. 202120084794 del 27 de septiembre de 2021, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia de arrendamientos “**INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.**”, entidad identificada con Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 21/15 concedida por la Secretaría de Gobierno, con supuesta dirección en la Carrera 81 A # 48 BB - 05, representada legalmente, al parecer, por el ciudadano **VÍCTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

## 2. ANTECEDENTES

Que, el día 17 de agosto de 2021 el ciudadano; **SANTIAGO CADAVID ÁLZATE**, apoderado la de sociedad **INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIA DE LA MONTAÑA SAS**, radicó queja en contra de la inmobiliaria **“INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.**”, representada legalmente por; **VÍCTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**, identificada con NIT No. 900.129.540-6, a la cual se le asignó el Radicado No. 202110256493, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía.

Mediante el oficio remititorio con el consecutivo Nro. 202120084794, fechado del 27 de septiembre de 2021, la Secretaría de Gobierno Local y Convivencia, emitió el oficio correspondiente a la Inspección 14A de Policía Urbana para iniciar el proceso administrativo conforme a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y la Circular 1 de 2014.

Sin embargo, tras recibir el oficio y efectuar un análisis de los hechos, se determinó que, debido a la competencia territorial en función de la dirección del inmueble en cuestión, el acto administrativo debía ser realizado por la Inspección de Policía 14B Urbana de policía. En consecuencia, el 7 de octubre de 2021, se remitió dicho documento para su tramitación correspondiente.

En virtud de lo anterior; la queja versa sobre los incumplimientos en los cánones de arrendamiento por parte de la inmobiliaria correspondiente a los meses de; abril, mayo y junio, estableciendo que dicho incumplimiento se dio, aun estando el arrendatario al día con la inmobiliaria.

Señala la quejosa que, a través de mensajes por WhatsApp, requirió a la inmobiliaria frente a las cantidades adeudadas, remitiéndole por el mismo medio una copia de consignación, pretendiendo quedar al día por los valores adeudados.

Una vez verificadas las consignaciones efectuadas por la inmobiliaria, se constató que no había ingresado el pago de un mes y que por el paso del tiempo ya se había generado el cobro correspondiente al mes de julio, situación que fue informada a la inmobiliaria, quienes, a partir de ese momento, han expresado la solución a dicho requerimiento, pero que no han cumplido con los compromisos a los cuales han manifestado por medio de chat, evadiendo en todo sentido lo solicitado por la quejosa, que no era mas que el pago de los cánones de arrendamiento en mora, correspondiente a los meses de junio, julio y agosto.

De la misma manera, en los hechos de la queja presentada, da cuenta de una garantía a título de CDT por un valor de; **CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$47.000.000)**, la cual fue requerida por dicha agencia al ultimo arrendatario que ocupó el inmueble, contraviniendo en todo sentido lo establecido en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003.

Dentro de lo pretendido en la queja, se solicitó; conminar a **LA INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**, identificada con el Nit. 900.129.540-6, a ponerse al día con los cánones adeudados por los meses antes señalados.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

De la misma manera; esta agencia administrativa advierte que, en Colombia, la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 16) prohíbe específicamente el uso de depósitos como garantías para el cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, razón por la cual entrará a formular cargos por la respectiva conducta, la cual contraría lo establecido en la norma.

Para el momento, la quejosa soportó la queja con los siguientes argumentos:

**PRIMERO:** *el 27 de agosto de 2020, INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LA MONTANA S.A.S suscribió contrato de mandato con INMOBILIARIA EL TESORO LTDA para administrar y arrendar el inmueble ubicado en carrera 22 No 16AA-296 INT 116 - Medellín, Antioquia (Colombia). Dentro del contrato, concretamente en la cláusula tercera, se estipuló como obligación de la inmobiliaria lo siguiente:*

*C. Será responsable ante EL PROPIETARIO por el pago de los cánones de arrendamiento pactados, aún en el caso de que incurran en mora los arrendatarios, hasta el día en el que el inmueble sea arrendado por los mismos, mediante acta de entrega suscrita por LA ADMINISTRADORA; siendo la fecha de esta la real de terminación del contrato de arrendamiento.*

*En tal sentido, aún en eventos de impago por parte del arrendatario, la inmobiliaria tiene a su cargo la obligación de consignar mensualmente a INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS DE LA MONTAÑA S.A.S el valor por concepto de canon de arrendamiento.*

**SEGUNDO:** *transcurrido el mes de junio del año 2021, la inmobiliaria alcanzó tres (3) sin cancelarme el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento (abril, mayo y junio). Lo anterior, aun estando el arrendatario al día en sus obligaciones.*

**TERCERO:** *a partir del 6 de julio de 2021 reanudé vía WhatsApp los requerimientos frente a las cantidades adeudadas, ante lo cual me remitieron copia de una supuesta consignación, con la que se pretendía quedar al día.*

**CUARTO:** *sin embargo, al verificar en el banco DAVIVIENDA mis extractos, pude cotejar que una de las consignaciones no quedó registrada, por lo que aún estaba pendiente el valor correspondiente a un mes, y, teniendo en cuenta la fecha, ya se había causado la mensualidad correspondiente al mes de julio. De este hecho informé el 13 de julio.*

**QUINTO:** *a partir de ese momento las únicas respuestas recibidas por parte de la inmobiliaria han sido promesas incumplidas y evasivas. Frases como "Mañana tendremos una solución", o, "Le informaremos a la persona encargada" son las únicas señales con las que la inmobiliaria pretende aparentar un actual diligente, pero ha sido todo lo contrario.*

**SEXTO:** *a pesar de que ellos mismos reconocen y aceptan su mal proceder, siguen sin brindar una solución de fondo, lo cual no es distinto a efectuar los pagos debidos. Empero, mis requerimientos no han sido tramitados con diligencia y seriedad, en una actitud sumamente reprochable.*

**SÉPTIMO:** *a la fecha, en medio de todos los infructuosos acercamientos con la inmobiliaria, se generó igualmente el pago correspondiente al mes de agosto de 2021.*

**OCTAVO:** *por otro lado, no sobra mencionar que el último arrendatario que ocupó el inmueble dado en administración tiene suscrita una garantía a título de CDT frente a la inmobiliaria por valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$47.000.000).*





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*Teniendo en cuenta que dicho bien es destinado a vivienda urbana, esto contraviene lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003:*

*ARTÍCULO 16. PROHIBICIÓN DE DEPÓSITOS Y CAUCIONES REALES. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

*Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.*

**NOVENO:** *por todo lo aquí enunciado, es claro que estamos ante una empresa que no ejerce su labor como inmobiliaria dentro de los cánones establecidos en la legislación colombiana, irrespetando sus compromisos frente a sus mandantes y arrendatarios.*

Con fundamento en los argumentos esgrimidos por la quejosa, se evidencia que la inmobiliaria; **EL TESORO LTDA**, se ha negado a responder de manera acertada a todos los requerimientos solicitados por la quejosa, lo anterior en virtud de los incumplimientos manifestados en la queja, tal y como lo demuestra en las conversaciones de WhatsApp y mensajes de correo electrónico, los cuales fueron aportados con el escrito de la queja.

Frente a la prohibición del uso de depósitos como garantías para el cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, tal y como lo señala la queja en su numeral octavo, esta agencia administrativa formulara los cargos correspondientes.

Conforme a la normativa establecida; mediante el Auto Administrativo N.º **43 del 28 de abril de 2022**, con radicado N.º 02-36501-21 del 08 de octubre de 2021, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria por presuntas violaciones de la Ley 820 de 2003 y demás normas afines a la vigilancia y control en la actividad de arrendamiento de vivienda urbana.

En el acto administrativo anterior se requirió al representante legal de la agencia investigada para el día 05 de mayo de 2022, a las 02:30 p.m. para que se presentara ante el despacho y rendir descargos, teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento celebrado con; **LUZ ANDREINA PÉREZ GARCÍA**, representante legal de; **INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIA DE LA MONTAÑA S.A.S.** respecto al inmueble ubicado en la ccarrera 22 # 16 AA SUR -INTERIOR 116, Urbanización Remando De San Lucas.

Dicho requerimiento no fue cumplido por el representante legal de **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA**. Según el acta de entrega de notificación del 3 de mayo de 2022, en la dirección referenciada (carrera 81 A # 48 B - 05), no fue posible identificarla. Por lo tanto, no fue posible entregar la citación ni proporcionar una copia completa del Auto Administrativo N.º 43 del 87 de abril de 2022.

En virtud de lo anterior, el despacho emitió el 20 de mayo de 2022 una notificación por aviso, conforme al artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo





**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

Contencioso Administrativo. Dado que no fue posible realizar la notificación personal, se procedió fijar citación por aviso a través del portal de la Alcaldía de Medellín para la misma fecha 20 de mayo de 2022.

Esta medida fue adoptada para asegurar que el representante legal de la agencia investigada recibiera la citación correspondiente.

A la fecha el despacho no ha recibido ningún elemento material probatoria, ni los descargos correspondientes por cuenta de la agencia investigada, tendientes a desvirtuar las acusaciones interpuestas en su contra y desvirtuar los argumentos contemplados en la queja.

### 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; **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.**

En materia de agencias de arrendamiento la función administrativa sancionadora está prevista en la Ley 820 de 2003, específicamente en el artículo 32, que consigna la facultad de las Alcaldías Municipales y otros entes territoriales para inspeccionar, controlar y vigilar este sector. A su vez, el artículo 33 detalla las funciones específicas en cabeza de dichas entidades.

En razón a ello, la Alcaldía de Medellín expidió el Decreto No. 509 de 2004, delegando las competencias asignadas en la normativa precitada a la Secretaría de Gobierno de la ciudad, entidad a la que se encuentra adscrito este Despacho. De ahí que, se tenga competencia para emitir pronunciamiento y adelantar los trámites correspondientes en la presente investigación administrativa.

En cuanto al procedimiento administrativo sancionatorio, es de indicar que, a falta de un procedimiento especial aplicable a la materia, se aplica de manera residual el sancionatorio general contenido en el artículo 47 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

*ARTÍCULO 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***





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*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. (Se resalta y subraya)*

[...]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.*

Así las cosas, este Despacho encuentra mérito para adelantar el proceso administrativo sancionatorio y formular cargos en contra de la Inmobiliaria, por las razones que pasan a exponerse.

Tenemos que, en las diligencias adelantadas reposan los elementos probatorios detallados a continuación:

- Oficio de Remisión de la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado No. 202120084794.
- Queja elevada por SANTIAGO CADAVID ÁLZATE, apoderado de la sociedad INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIA DE LA MONTAÑA SAS. respecto al inmueble ubicado en la Carrera 22 # 16 AA SUR -INTERIOR 116, Urbanización Remando De San Lucas.
- Contrato de administración
- Cadena de Chats vía WhatsApp con la inmobiliaria
- Captura de pantalla vía correo electrónico donde la inmobiliaria acepta el depósito mediante CDT.

La Ley 820 de 2003, especialmente en sus artículos 32 y siguientes, regula eventos hipotéticos en los que se pueden ver inmersas las agencias de arrendamiento en desarrollo de su actividad económica. Del particular, se tiene que, mediante queja remitida por la SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA,





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

se puso en conocimiento del Despacho los presuntos incumplimientos a: **1)** la obligación de aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes y la de controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración y **2)** la prohibición legal de cobrar depósitos, garantías o cauciones legales de las que habla el artículo 16 de la Ley 820 de 2003.

La competencia para conocer sobre la materia se encuentra consignada en los numerales 2° y 3° del literal B del artículo 33, el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con los numerales 1° y 2° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004:

**LEY 820 DE 2003**

*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.*

***2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.***

***3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.***

**DECRETO 051 DE 2004 – CAPITULO II**

[...]

*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 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, [...] las alcaldías municipales [...] podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a: [...]*

*1. Adelantar con prontitud y celeridad las averiguaciones e investigaciones que, de oficio o a petición de parte, fuere necesario llevar a cabo con el fin de verificar posibles irregularidades en el ejercicio de las actividades relacionadas con el arrendamiento de vivienda urbana o el incumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de las mismas. En virtud de lo anterior, podrán realizar visitas de inspección que les permitan recabar la información necesaria para desarrollar las funciones a su cargo.*

*2. Velar porque las personas objeto de la inspección, vigilancia y control suministren a los usuarios de sus servicios y/o a sus contratantes, en forma clara y transparente, la información que les permita escoger las mejores alternativas y condiciones del mercado, y les facilite el conocimiento permanente de la ejecución de los contratos que suscriban.*





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de

**Ciencia, Tecnología e Innovación**

4. *Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.*

**ARTÍCULO 16.** *Prohibición de depósitos y cauciones reales. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.*

*Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. [...]*

En cuanto a la sanción correspondiente, cuando se halle probado este tipo de conductas, es decir, cuando se configure la hipótesis de hecho, su equivalente jurídico lo encontramos previsto en los numerales 5° y 6° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

**ARTÍCULO 34. SANCIONES.** *Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

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.*
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.*

*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.*

Por otro lado, la calificación o graduación de la sanción a imponer se debe realizar de acuerdo con las reglas generales de prelación e integración normativa, en particular, lo estipulado en los artículos 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*



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*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, teniendo en cuenta que no existen argumentos y elementos materiales probatorios allegados por la agencia inmobiliaria implicada no permiten desvirtuar con certeza las acusaciones legales realizadas por la quejosa y las conocidas de oficio por este Servidor, por ende, no es posible concluir que ha cumplió a cabalidad con todas sus obligaciones legales. En ese sentido, es dable que el Despacho prosiga con las actuaciones administrativas pertinentes tendientes a esclarecer los hechos materia de investigación.

En mérito de lo anteriormente expuesto, **LA INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA**, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley:

### **RESUELVE**

**PRIMERO: ABRIR** procedimiento administrativo sancionatorio contra la inmobiliaria; **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.**, representada legalmente por; **VÍCTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**, identificada con NIT No. **900.129.540-6**, entidad identificada con Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 21/15 concedida por la Secretaría de Gobierno, con supuesta dirección en la carrera 81 A # 48 B - 05, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO: FORMULAR** pliegos de cargos a la mencionada agencia de arrendamientos, en desarrollo del proceso con radicado No. **000002-0036501-21-000**.

**CARGO 1:** Incumplimiento relacionado con el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración. De conformidad con los numerales 2° y 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 relacionado con la prohibición legal de exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario. Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior. De conformidad con el numeral 3° del literal A y en los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con el numeral 1° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.

**TERCERO: COMUNICAR** a la Agencia Inmobiliaria 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 legalmente constituido, los respectivos descargos ante este despacho y aporte o solicite la práctica de las pruebas que considere pertinentes y conducentes, de conformidad con el artículo 47 del CPACA.

**Parágrafo Primero.** Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, el expediente se continuará con el trámite del proceso, decretando y practicando las pruebas, conforme a lo establecido en el 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 CPACA.

**TERCERA: NOTIFÍQUESE** el presente acto administrativo, de conformidad con el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, a la inmobiliaria **INMOBILIARIA EL TESORO L.T.D.A.**

**CUARTA: INFORMAR** que la existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos se encuentra en las piezas probatorias obrantes en el expediente, las cuales están a su disposición en la Secretaría de este despacho.

**QUINTA:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 47 del CPACA.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZÁBAL**

Inspector 14B de Policía Urbana

Proyectó y Elaboró: <b>Anyuli Álzate Valencia</b> Apoyo Jurídico	Revisó: <b>Daniel Camilo Gómez Aristizábal</b> Inspector
--	--





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

### DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a la agencia de arrendamientos **INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.**, identificada con NIT No. **900.129.540-6**, dedicada a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces, entidad identificada con Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 21/15 concedida por la Secretaria de Gobierno entidad y representada legalmente por el señor **VÍCTOR HUGO UPEGUI LÓPEZ**, el contenido del **Auto Administrativo No. 78 del 09 de septiembre de 2024**, proferido por la INSPECCIÓN 14B DE POLICÍA URBANA de Medellín; entregando copia íntegra, auténtica y gratuita de la misma.

Igualmente, se le informa que en contra de este acto administrativo no procede recurso alguno.

Lo anterior de conformidad con los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFICADA:

---

**INMOBILIARIA EL TESORO LTDA.**

Dirección: Carrera 74 # 43 - 26

**Fecha de Notificación:** Día (     ) Mes (     ) Año (2024) Hora (     )

---

Anyuli Alzate Valencia

Apoyo Jurídico

**INSPECCIÓN CATORCE B DE POLICÍA URBANA**

Carrera 36 Nro. 7-24, sector Provenza, Barrio El Poblado

Tel: 6043126212



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



# Alcaldía de Medellín

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740