



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**

RADICADO: 02-26158-23
DIRECCION INMUEBLE: CARRERA 33 NUMERO 27 A 91 APTO 705
INICIADOR: TATIANA VASQUEZ
CONTRAVENTOR: SEIS INMOBILIARIA SAS
REPRESENTANTE LEGAL: SANTIAGO LEYVA VILLEGAS

**RESOLUCIÓN 202550000719
(10 de enero de 2025)**

"Por medio de la cual la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín procede a imponer una sanción"

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Decretos Delegatario N° 532 de 2016 y 888 de 2022, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003 y la Ley 1437 de 2011, procede a resolver el presente caso allegado a su despacho de la siguiente manera:

CONSIDERANDO

El 11 de Octubre del año 2023, la señora **TATIANA VASQUEZ** identificada con cedula de ciudadanía 21.526.222, mediante escrito enviado a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, pone en conocimiento de los problemas que se están presentando con la Agencia de arrendamientos denominada **SIES INMOBILIARIO SAS**, actuando en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la **CARRERA 33 NUMERO 27 A -91 APTO 705** de la ciudad de Medellín, toda vez el administrador del inmueble en mención, presuntamente está incumpliendo el contrato de administración, como lo manifiesta de la siguiente manera: (...)" De acuerdo con los relatos en el acápite precedente, solicito respetuosamente a su despacho que se pronuncie sobre las siguientes declaraciones y condenas, que tienen como fin impedir que se siga vulnerando los derechos de la señora **TATIANA VASQUEZ**.

El 7 de noviembre de 2023, mediante auto se ordena iniciar las correspondientes averiguaciones preliminares tendientes a esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, en razón de incumplimiento del contrato de administración suscrito por parte de la



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Agencia de arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**. El cual reposa a folio 16.

El día 15 de abril del 2024, se emitió resolución 029 por medio del cual se inicia un procedimiento sancionatorio y se formulan cargos. El cual reposa a folio 22 al 25

El día 9 de mayo del 2024, mediante constancia secretarial, se indica que Agencia de arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, tenía para presentar descargos hasta el 31 de mayo del 2024. El cual reposa a folio 31.

El día 31 de mayo del 2024, mediante constancia secretarial, se indica que Agencia de arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, no presentó descargos. El cual reposa a folio 32.

El día 10 de julio del 2024, se emitió auto por medio del cual se decretan pruebas y se fija periodo probatorio. El cual reposa a folio 34 al 35.

El día 11 de julio del 2024, mediante constancia secretarial, se indica que la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, cuenta con plazo para presentar pruebas hasta el 26 de agosto del 2024. El cual reposa a folio 38

El día 12 de julio del 2024, se envió oficio a la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia para la solicitud de información frente a la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS** y se tuvo respuesta. El cual reposa a folio 39 al 42

El día 27 de agosto del 2024, mediante constancia secretarial, se indica que Agencia de arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, no presentó pruebas. El cual reposa a folio 43.

El día 28 de agosto del 2024, se emitió auto por medio del cual se da traslado para alegatos finales. El cual reposa a folio 44.

El día 2 de septiembre del 2024, mediante constancia secretarial, se indica que la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, tenía plazo para presentar alegatos hasta el 16 de septiembre del 2024. El cual reposa a folio 48.

El día 20 de septiembre del 2024, mediante constancia secretarial, se indica que la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, no presentó alegatos. El cual reposa a folio 49.

CONSIDERACIONES LEGALES



www.medellin.gov.co

43091366

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



CO177740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Que la competencia, es la capacidad o atribución dada por la ley a un servidor para ejecutar una labor o conocer de un determinado procedimiento. Que la Ley 820 de 2003, en su artículo 34 trae las causales por las cuales una entidad territorial, llámese municipio, puede imponer una sanción de multa, por la trasgresión de alguna de ellas a saber: "1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley. 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble. 3 cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaran al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiera asignado. 4 por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente. 5. Cuando las personas a las 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, incumpla las normas y órdenes a las que están obligados. 6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos señalados en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del anterior artículo." Igualmente, el artículo 33 de la misma ley 820 del 2003, trae atrás competencias de cuando al contrato así: "1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores. 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyeran a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato. 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de las mismas. 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario cuando no se haya acordado la consignación como comprobantes de pago. 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos. 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sostenidas a vigilancia y control."

Que en los hechos sobre vivienda urbana, se dan 2 relaciones a saber; una entre el dueño del inmueble y la agencia, a través de un contrato de mandato o de administración que se rige por el código de comercio y una segunda relación, entre la agencia y el arrendatario, a través de un contrato de arrendamiento que se rige por las normas del código civil; cualquier conflicto por incumplimiento a una de las cláusulas de los dos contratos los dirime la jurisdicción (Señores Jueces) y no la señora Subsecretaria de Seguridad y Convivencia que es la persona delegada por el señor Alcalde para darle tramite a esta ley especial (Ley 820 de 2003).

Que sin embargo la Ley 820 de 2003, les da competencia a las entidades territoriales, entre ellas a las alcaldías en cabeza del señor Alcalde para conocer de ciertos hechos



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

derivados de estas 2 relaciones contractuales que fueron transcritas textualmente en el numeral 2°. Ahora bien, una vez analizada la normatividad previamente señalada, es deber del Despacho proceder a analizar y de ser posible encuadrar la actuación u omisión en el incumplimiento al contrato de administración, en la cual fuere denunciada la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900813275-2, ubicada en la calle 12 N° 31 - 165 de Medellín, representado por el señor **SANTIAGO LEYVA VILLEGAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 3.415.274, sin que dentro del proceso adelantado se pudiera desvirtuar por parte del representante legal de la sociedad la queja allegada en contra de la Agencia de Arrendamiento, puesto que no hizo pronunciamiento alguno durante las etapas procesales. Dado lo anterior, es ineludible para el Despacho llegar a la conclusión que la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900813275-2, ubicada en la calle 12 número 31 - 165 de Medellín y representada por el señor **SANTIAGO LEYVA VILLEGAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 3.415.274, incumplió con la obligación que como administrador le asiste, la cual se encuentra señalada en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Se deja constancia que según la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia la agencia en mención realizó cambio de dirección y a la fecha no ha sido informada de dicha modificación.

En virtud de lo anterior y para el caso en cuestión, este Despacho impondrá una multa equivalente a siete (7) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato de Administración según lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, sanción que resulta proporcional a la naturaleza de la infracción.

De acuerdo a las Circulares 202160000001 del 4 de enero de 2020 - factor de conversión UVT y 202360000176 del 4 de octubre de 2023 – factor de conversión UVB, se realizará la conversión de la anterior multa para la fijación de las sanciones del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 en la parte Resolutiva.

En mérito de lo expuesto, la **SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y Decretos Municipales 532 de 2016 y 888 de 2022, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley,



www.medellin.gov.co

43091386

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



CO177740



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONTRAVENTOR a la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900813275-2, ubicada en la calle 12 N° 31-165 de Medellín, representada por el señor **SANTIAGO LEYVA VILLEGAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 3.415.274 y/o quien haga sus veces por el:

Incumplimiento de las obligaciones pactadas entre la agencia de arrendamientos **SIES INMOBILIARIO SAS** y la arrendataria del inmueble ubicado en la **CARRERA 33 NUMERO 27 A -91 APTO 705**. **"2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble, la cual conlleva a hacerse acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 34 numeral segundo de la ley 820 de 2003.**

Artículo 2, Párrafo 2 del Decreto 51 del 2004. Las autoridades señaladas en esta normatividad, deberán comunicar a la autoridad competente, lo siguiente.

PARRAFO 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".

ARTÍCULO SEGUNDO: Sancionar con multa a la Agencia de Arrendamientos denominada **SEIS INMOBILIARIA SAS**, identificada con NIT 900813275-2, ubicada en la calle 12 número 31-165 de Medellín, representada por el señor **SANTIAGO LEYVA VILLEGAS** identificado con cedula de ciudadanía N° 3.415.274, o quien haga sus veces, con la suma de siete millones (\$7.855.036), valor de conversión a UVB.

ARTÍCULO TERCERO: Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Distrito de Medellín, dentro de los 30 días siguientes a la elaboración del documento de cobro. El no pago en los términos y cuantías señaladas generará cobro por jurisdicción coactiva, por lo tanto, deberá allegar copia del mismo una vez sea cancelada dicha obligación, para proceder al archivo del proceso.

ARTÍCULO CUARTO: 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.

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



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTÍCULO QUINTO: Una vez en firme la presente decisión, Archívese las presentes diligencias con todo su plenario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ

Inspector de Policía de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

ASTRID CECILIA MONTERO ARAÚJO

Subsecretaría de Despacho Encargada
Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia
Secretaría de Seguridad y Convivencia



www.medellin.gov.co

43091386

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