**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA**
**SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA**
**UNIDAD DE INSPECCIONES DE POLICÍA**
**INSPECCIÓN DE POLICÍA URBANA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**
**CARRERA 52 N° 71- 84 - CASA DE JUSTICIA EL BOSQUE**
**TELÉFONO: 3855555 EXT. 9770 - 9772**

| | |
|---|---|
| **RADICADO:** | **2-15744-24** |
| **DIRECCION INMUEBLE:** | **CARRERA 50 FF Nº 8 SUR-27 OFICINA 414.** |
| **INICIADOR:** | **INSPECCIÓN DE POLICÍA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.** |
| **CONTRAVENCIÓN:** | **VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003.** |
| **CONTRAVENTOR:** | **BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S.** |
| **REPRESENTANTE LEGAL:** | **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS.** |

**RESOLUCION. 085**

Medellín, trece (13) de febrero de dos mil veinticinco (2025)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIA UN PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO Y SE FORMULAN CARGOS**

Por medio de la cual la Inspección de Policía Urbana de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en uso de sus facultades legales; en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, y de conformidad con las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto 532 de 2016 y 888 de 2022, y en concordancia con la Ley 1437 de 2011, inicia procedimiento sancionatorio y formula cargos, con base en los siguientes,

**HECHOS:**

El 8 de marzo de 2024, la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, Doctora Laura María Hernández Ramírez, remitió oficio 202420028920, por medio del cual se reportan las sociedades y agencias de arrendamiento que no presentaron el informe trimestral que deben de realizar en los términos previstos en el numeral 7.1 del artículo 7 del Decreto 888 de 2022, para lo cual se debe actuar en concordancia con lo reglado en el artículo 34, numeral 4 de la Ley 820 de 2003, el cual cita lo siguiente: "*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: (...) 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.*"

**CONSIDERACIONES LEGALES:**

Procederemos estudiando en un primer momento el marco jurídico que regula el caso concreto, comenzando por la Ley 820 en sus artículos 32 y siguientes para luego dar aplicación a la norma abstracta al caso que nos concentra, con especial atención al oficio 202420028920 emitido por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 820 de 2003, se establece la facultad de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento en las alcaldías municipales del país y el articulo 33 consagra que funciones deben cumplir las entidades territoriales, siguiendo el procedimiento señalado en el Código Contencioso Administrativo, para aquellos quienes no cumpla los requisitos previstos en la norma antes citada.

Debido a lo anterior, el señor Alcalde del Distrito Especial de Medellín, mediante el Decreto 532 del 2016 delega estas funciones en el Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia aunado a lo establecido en el Decreto 888 de 2022 en el parágrafo 2 del artículo 10 en cuanto a la inspección, control y vigilancia.

En este orden de ideas, se tiene, entonces, que 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 de conformidad con los preceptos contenidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), acápite dentro del cual se encuentra el Capítulo III que establece el Procedimiento Administrativo Sancionatorio, que indica lo siguiente:

- "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 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 fuera del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que se 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 alguno.

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.

> **(…). Art. 48.- Periodo 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."

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 sus actividad económica, tal como la que nos concentra, es decir, el oficio emitido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, donde pone en conocimiento el incumplimiento que se está presentando por parte de la sociedad o persona natural denominada **BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S,** en razón de la no presentación de los informes trimestrales que deben de allegar en los términos previstos en el numeral 7.1 del artículo 7 del Decreto 888 de 2022**.**

> ***Artículo 7. Obligaciones del matriculado.*** *Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:*
>
> *7.1. En virtud del numeral 7 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004, presentar dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento de cada trimestre, un informe sobre el desarrollo de su actividad durante ese período, relacionando los inmuebles arrendados, precio de los cánones de arrendamiento y su dirección.*
>
> *Dicho informe deberá ser entregado de manera física en el Archivo Central de la Alcaldía de Medellín, ubicado en el sótano del Centro Administrativo Distrital, adjuntando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, en el formato establecido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, con copia de los prediales de cada uno de los inmuebles relacionados; además se deberá enviar, de manera digital, únicamente el formato con la información correspondiente al correo electrónico que disponga la entidad para tal fin. En caso de no tener arrendamientos en el trimestre a reportar, deberá informar esta novedad por escrito a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.*

Teniendo en cuenta el oficio número 202420028920 del 8 de marzo del 2024, emitido por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, en el cual dan a conocer posibles irregularidades por posible violación al Decreto 888 de 2022, en su artículo 7 numeral 7.1, donde por parte de la sociedad o persona natural denominada **BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S** cuyo Representante Legal y/o propietario registrado es el/la señor(a) **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS,** al omitir la entrega de los informes trimestrales correspondientes al primero, segundo, tercero y cuarto trimestre del año 2023, entidad que posee MATRICULA DE ARRENDADOR DE VIVIENDA URBANA, M.A.V.U. Nº 014/15 mediante Resolución Nº 087 del 09 de abril de 2015 y que tiene sede registrada en la **Carrera 50 FF Nº 8 Sur-27 Oficina 414** en Medellín-Antioquia.

Adicionalmente, y después de verificado en la base de datos de la Cámara de Comercio RUES, se ve reflejada modificación de la dirección de la actividad económica con respecto

a la registrada inicialmente en la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, y/o cambio de representante legal.

En mérito de lo expuesto la Inspección de Policía Urbana de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en ejercicio de la función de Policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el Decreto Municipal 532 del 2016 y 888 de 2022.

**RESUELVE**

**PRIMERO: ABRIR** investigación administrativa sancionatoria a la sociedad o persona natural denominada **"BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S"**, con identificación número 900731879-8, cuyo representante legal y/o propietario es el/la señor(a) **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS,** con cédula de ciudadanía 43.874.772 y/o quien haga sus veces, teniendo en cuenta el oficio número 202420028920 del 8 de marzo del 2024, emitido por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, en el cual dan a conocer posibles irregularidades por posible violación al Decreto 888 de 2022, en desarrollo del proceso con radicado **2-13747-24** conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**SEGUNDO: FORMULAR** pliego de cargos a la sociedad o persona natural denominada **"BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S"** con identificación número 900731879-8, cuyo representante legal y/o propietario es el/la señor(a) **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS,** con cédula de ciudadanía 43.874.772 y/o quien haga sus veces, teniendo en cuenta el oficio número 202420028920 del 8 de marzo del 2024, emitido por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, en el cual dan a conocer posibles irregularidades por posible violación al Decreto 888 de 2022**.**

**PRIMER CARGO:** Artículo 7, numeral 7.1 del Decreto 888 de 2022. Cuando no se presenta *informe sobre el desarrollo de su actividad durante ese período, relacionando los inmuebles arrendados, precio de los cánones de arrendamiento y su dirección.*

> ***Artículo 7. Obligaciones del matriculado.*** *Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a:*
>
> *7.1. En virtud del numeral 7 del artículo 8 del Decreto 051 de 2004, presentar dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento de cada trimestre, un informe sobre el desarrollo de su actividad durante ese período, relacionando los inmuebles arrendados, precio de los cánones de arrendamiento y su dirección.*
>
> *Dicho informe deberá ser entregado de manera física en el Archivo Central de la Alcaldía de Medellín, ubicado en el sótano del Centro Administrativo Distrital, adjuntando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, en el formato establecido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, con copia de los prediales de cada uno de los inmuebles relacionados; además se deberá enviar, de manera digital, únicamente el formato con la información correspondiente al correo electrónico que disponga la entidad para tal fin. En caso de no tener arrendamientos en el trimestre a reportar, deberá informar esta novedad por escrito a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.*

**SEGUNDO CARGO:** Artículo 2, numeral 2 del Decreto 51 del 2004. Cuando cualquier persona a las que se refiere no cumpla con el número de la matrícula de arrendador.

> *Artículo 2°. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores.*
>
> *Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.*
>
> *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.*

**TERCERO: COMUNICAR** al/la señor(a) **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS**, con cédula de ciudadanía 43.874.772, en calidad de representante legal y/o propietario de la sociedad o establecimiento de comercio denominado "**BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S"**, con identificación número 900731879-8, y/o quien haga sus veces, 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 pruebas que considere pertinentes y que sean conducentes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 del 2011).

Parágrafo Primero- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, se continuará con el trámite del proceso o expediente, 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 el Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CUARTO: NOTIFICAR** personalmente el presente acto administrativo al/la señor(a) **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS,** con cédula de ciudadanía 43.874.772, en calidad de representante legal y/o propietario de la sociedad o establecimiento de comercio denominado "**BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S"**, con identificación número 900731879-8 y/o quien haga sus veces, en los términos de los artículos 67 y 68

del 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 documentación en la que se fundan los cargos obran como piezas probatorias en el expediente, el cual estará a disposición en la secretaria de este despacho para su conocimiento.

**SEXTO:** Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ**
Inspector de Policía Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

| | |
|---|---|
| Proyecto. Jose Efrain Agudelo Daza – Secretario Inspección de Policía Urbana de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor. | Victor Hugo Gallego Rodriguez - Inspector de Policía Urbano de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor |

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**DILIGENCIA DE NOTIFICACION**

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal a la sociedad o persona natural denominada "**BODEGAS Y ESPACIOS INMOBILIARIOS S.A.S"**, con identificación número 900731879-8, cuyo representante legal y/o propietario, es el/la señor(a) **NATALIA VELASQUEZ VANEGAS,** con cédula de ciudadanía 43.874.772 y/o quien haga sus veces, ubicada en la **Carrera 50 FF Nº 8 Sur-27 Oficina 414** en Medellín-Antioquia, el contenido de la Resolución No 085 Del 13 de febrero del 2025, a quien además se le hace entrega de copia íntegra, autentica y gratuita de la misma. Igualmente, se le informa que en contra de este acto administrativo no procede ningún recurso.

**NOTIFICADO**

NOMBRE_____

FIRMA_____

Cedula de ciudadanía_____

Teléfono _____

Fecha de notificación: Día ( ) Mes ( ) Año ( )

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ**
Inspector de Policía Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

| | |
|---|---|
| Proyectó: Jose Efrain Agudelo Daza – Secretario Inspección de Policía Urbana de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor. | Victor Hugo Gallego Rodriguez - Inspector de Policía Urbano de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor |