

MUNICIPIO DE MEDELLIN
SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA CIUDADANA
INSPECCIÓN CATORCE A. DE POLICIA URBANO DE PRIMERA CATEGORÍA

Expediente: 02-0013704-16
Asunto: Violación Ley 820 de 2003
Investigado: SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO
Representante Legal: Luis Fernando Moreno Trujillo
Dirección: Transversal 39B No.70-53-Oficina 201

LA SECRETARIA DE LA INSPECCION CATORCE A "14A" DE POLICIA URBANA,
AVISO

De conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo, y teniendo en cuenta la imposibilidad de realizar la notificación personal, de manera atenta se procede a realizar la notificación por aviso, señalando lo siguiente:

De conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo, y teniendo en cuenta la imposibilidad de realizar la notificación personal, de manera atenta se procede a realizar la Notificación por aviso, señalando lo siguiente:

1. Fecha del acto que se notific : septiembre 12 de 2018.
2. Tipo de Acto: Resolución No. 201850064983 por el cual se sancionada al investigado .
3. Autoridad que expide el acto que se notifica: Inspección 14A de Policía Urbano.
4. Recursos que proceden frente al acto que se notifica: Reposición
5. Autoridad ante quien debe interponerse el recurso: Inspección 14A de Policía Urbano.
6. Plazo para la interposición del recurso: diez (10) días.

La presente comunicación se considerará surtida al finalizar el siguiente día al retiro del presente aviso. El presente **AVISO** se fija en un lugar de acceso al público por el temino de cinco (5) días.

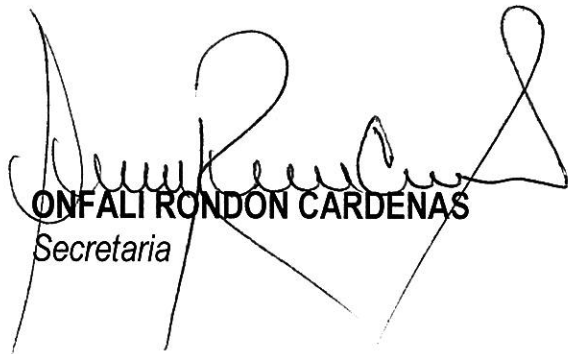
De conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contenciosos Administrativo, se anexa copia integra del auto de fecha mayo 22 del 2019.

CONSTANCIA DE FIJACION: Se fija el presente aviso en lugar visible de la Secretaría del despacho por el término de cinco (5) días, hoy Junio (19) de 2020 a las 08:00 am.



ONFALI RONDON CARDENAS
Secretaria

CONSTANCIA DE DESFIJACION. Hoy Junio (26) de dos mil veinte (2020), a las 5:30 horas, desfijo el presente Aviso después de haber permanecido en lugar visible de la secretaria del despacho por el término ordenado.



ONFALI RONDON CARDENAS
Secretaria

Proyecto: **YULEINE PABON CABALLERO**
Abogada contratista.



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

23

Radicado Nro. 02-0013704-16
Contravención: Violación Ley 820 de 2003
Establecimiento: **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**
Rep. Legal: **DIANA CAROLINA ARANGO GONZALEZ**
Dirección: Transversal 39B Nro. 70 – 53 Interior 201

RESOLUCION No 201850064983-
(Septiembre 12 de 2018)

Por medio de la cual se pronuncia el despacho frente a la posible violación a los preceptos contenidos en la Ley 820 de 2003

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Municipal No.532 de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), procede a resolver el presente caso de la siguiente manera:

VISTOS

Entra el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido de manera oficiosa suscrito por el Profesional Universitario Abogado de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, Secretaría de Seguridad y Convivencia, **Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ**, quien remite la queja enviada por la Doctora **ALEXANDRA MARIA GARCIA TRUJILLO** en representación del Señor **JAIME ALBERTO ARISTIZABAL RESTREPO**, por presuntas irregularidades que al parecer ha incurrido la sociedad denominada "**SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**" Representada Legalmente por el **LUIS FERNANDO MORENO TRUJILLO**, Identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 15.373.243, ubicada en el Municipio de Medellín, en la Transversal 39B Nro. 70 – 53 Oficina 201, con Matricula de Arrendador de Vivienda Urbana 0040/14, con ocasión del contrato de administración celebrado entre la citada agencia de arrendamientos y el Señor **JAIME ALBERTO ARISTIZABAL RESTREPO**; con fundamento en las siguientes apreciaciones:

ALEXANDRA MARIA GARCIA TRUJILLO, Abogado en ejercicio, con cedula de ciudadanía Nro., 42.985.944 y T.P 179292 del C.S. de la Judicatura actuando en Representación del Señor JAIME ALBERTO ARISTIZABAL RESTREPO con C.C. 70.104.562, muy respetuosamente interpongo Derecho de Petición, consagrado en el Artículo 13 del Código Contenciosos Administrativo, en conexidad con el artículo 23 de la Constitución Política, basada en lo siguiente:

***PRIMERO:** El día 25 de febrero de 2015, mi poderdante firmo un contrato de administración de vivienda urbana con la Empresa GRUPO INMOBILIARIO SUVIVIENDA, con NIT 900.693.982-5 Representada legalmente por la Señora DIANA CAROLINA ARANGO GONZALEZ y Matricula Inmobiliaria No. M-A-V-U-0040/14, concedida por la Secretaria de Gobierno y Derechos Humanos del Municipio de Medellín.*





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

SEGUNDO: El contrato comenzó a regir desde marzo 24 de 2015 y por una duración de doce (12) meses, en el inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 18C – 79 Conjunto Residencial Panorámica, Apartamento 809.

TERCERO: En diciembre 14 de 2015, mi poderdante anunció con tres (3) meses de anticipación, por correo certificado, que ya no deseaba seguir con el contrato de administración.

CUARTO: La inmobiliaria, aún a sabiendas de ello, vuelve a arrendar el inmueble en enero de 2016 y hasta julio de 2016

QUINTO: La inmobiliaria, se encuentra retrasada en los pagos y su actual arrendatario pagó por anticipado 6 meses de arriendo.

SEXTO: A pesar de las innumerables llamadas, correos, la inmobiliaria se niega a contestar, a pagar y a restituir el inmueble.

PRETENSIONES: Con base en los hechos narrados, solicitamos muy comedidamente a la administración tome cartas en el asunto y se haga el trámite inicial correspondiente con la inmobiliaria a fin de que restituya el inmueble (Subrayas propias del despacho).

DOCUMENTOS ADJUNTOS

- Poder para interponer el Derecho de Petición.
- Copia del Contrato de arriendo
- Copia de la carta terminando el contrato con las respectivas guías de enviado y recibido (Folios del 2 al 9).

La mencionada queja, mediante el oficio 201600205895 de Mayo 2 de 2016, fue remitida a la Inspección 14A de Policía Urbano de Primera Categoría por jurisdicción, a cargo del Dr. Robinson Murillo Giraldo, para que en razón de su jurisdicción, de inicio a la correspondiente Actuación Administrativa.

HECHOS Y PRUEBAS RECAUDADAS EN EL PROCESO

Mediante oficio No. 201600205895 de Mayo 2 de 2016, suscrito por el Abogado **Dr. VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ.**, profesional Universitario de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia de la Secretaria de Seguridad y Convivencia, quien dio traslado a la Inspección Catorce “A” de Policía Urbano de Primera Categoría, la queja presentada por la Doctora **ALEXANDRA MARIA GARCIA TRUJILLO**, en representación del Señor **JAIME ALBERTO ARISTIZABAL RESTREPO**, en contra de la sociedad “**SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**” ubicada en la **TRANSVERSAL 39B NO. 70 – 53 OFICINA 201** de esta ciudad, Representada legalmente al momento de la queja por la Señora **DIANA CAROLINA ARANGO GONZALEZ.** (Folios del 1 al 8).

En virtud de lo anterior, mediante auto de fecha Mayo 17 de 2016, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Municipal 504 de 2004, en concordancia con el Capítulo III del título II de la parte primera del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, artículo 47 y ss,





24

se dio inicio al procedimiento Administrativo Sancionatorio de conformidad con la Ley 820 de 2003, en armonía con el Decreto-Ley 1919 de 1986 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en contra de la sociedad "**SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**" ubicada en la **TRANSVERSAL 39B NRO. 70 – 53 OFICINA 201** de esta ciudad, con ocasión del contrato de administración celebrado entre la citada agencia de arrendamientos y el Señor **JAIME ALBERTO ARISTIZABAL RESTREPO**; propietario del inmueble ubicado en la Carrera 42 Nro. 18C – 79, Apto 809 Conjunto Residencial Panorámica

Que esta agencia administrativa mediante Oficio con radicado 201600238415 fechado en Mayo 18 de 2016, le comunicó al Representante Legal de la sociedad **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**, el inicio de la actuación administrativa sancionatoria, ordenando comparezca al despacho el día 27 de Mayo de 2016 a las 2:00 pm, horas a diligencia de descargos. Advirtiéndole que en el evento de no comparecer el día y la hora señalada y no lo justificare dentro de los tres (3) días siguientes, se entenderá que renuncia a su derecho de defensa y quedara vinculado como sujeto procesal dentro de la actuación administrativa, continuándose con el trámite de la misma y se tomaran las decisiones que corresponde en derecho. Citación a la que no compareció ni presentó justificación alguna.

Citación enviada por correo Certificado a la Representante Legal de la sociedad **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO SAS**, con la constancia de recibo por el Señor **ALEJANDRO (A) HERRON**, el día 20 de Mayo de 2016. Tal y como consta en seguimiento realizado a la Empresa de mensajería **SERVIPOSTAL** mediante guía Nro. 69610700920 y que reposa en el expediente a folio 12.

Reposa en el expediente a folios 14,15 y 16 el Certificado de Existencia y Representación del establecimiento **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S.**, con NIT 900693982-5, Ubicado en la Transversal 39B Nro. 70 – 53 Oficina 201.

Igualmente y para ahondar en garantías procesales, este despacho mediante Oficio radicado bajo el Nro. 2018301156279 calendado el 12 de junio de 2018, ordeno la citación de la Abogada **ALEXANDRA MARIA GARCIA TRUJILLO** y el señor **JAIME ALBERTO ARISTIZABAL RESTREPO**, propietario del Inmueble, con la finalidad de realizar diligencia de carácter administrativo; citación que enviada a la dirección de notificación que aportan en la queja, pero con resultados negativos, ya que según informa el auxiliar administrativo, estos ya no residen en el inmueble. (Folio 17)

En este estado del proceso, y en vista de que la persona citada no compareció, ni justifico su ausencia dentro de los tres días siguientes, se seguirán adelantando las diligencias investigativas hasta dar por terminada la actuación procesal, de conformidad con el artículo 17 y su párrafo del Decreto 1919 de 1986.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. **JURISDICCION Y COMPETENCIA.** Este despacho es competente para conocer y fallar sobre el presente asunto, en virtud de la delegación que le





Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

confiriera el Señor Alcalde de Medellín, mediante Decreto Municipal No. 532 del 2016, en concordancia con el Decreto Municipal No. 509 del 2004 (artículo 8º), la Ley 820 de 2003 y su Decreto Reglamentario No. 051 de 2004 y demás normas concordantes sobre la materia.

2. OBJETO. No es otro que el incumplimiento de contrato, como fuente de obligación, motivo por el cual se traba la relación jurídica procesal y cuyo marco legal a observarse es la Ley 820 de 2003 y sus Decretos Reglamentarios, como demás disposiciones afines con la materia, fija los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social; siendo de obligatorio cumplimiento en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, en todo aquello que tenga relación con el contrato de arrendamiento y las obligaciones contraídas por las partes en el mismo; en especial por las personas, sean estas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales está la de arrendar bienes raíces destinados a vivienda urbana.

En tal sentido, en ella se establecen, las "Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana", las "Obligaciones de las Partes" involucradas en el mismo, la "Renta de Arrendamiento", la "Inspección, Control y Vigilancia en Materia de Arrendamientos" y las "Sanciones" entre otros muchos aspectos.

Es así como, en su artículo 32, establece la facultad de la inspección, control y vigilancia en materia de arrendamiento, en las alcaldías municipales del país; y, en su artículo 33, las funciones que deben cumplir las entidades territoriales señaladas en el artículo anterior, en cumplimiento de la mencionada facultad; dentro de las cuales se encuentran, en el numeral 3 de la precitada ley se establece la función de control, inspección y vigilancia así: **"Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración;** y, en su literal b, las de: **"1. Investigar, sancionar, e imponer las demás medidas correctivas a que allá lugar, a las personas 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".-**

Que en el artículo 33, numeral 3º de la precitada ley, se establece la función de control, inspección y vigilancia así: Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración...

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 de las demás sanciones a que hubiere lugar; dentro de las cuales, se encuentran las siguientes: **"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**



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



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 estén obligados” (negritas por fuera del texto).

Así las cosas, el despacho le manifiesta al representante legal de la mencionada Agencia de Arrendamientos que 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 la regula la materia.

En el proceso en cuestión, para tener claridad meridiana de la violación a la ley 820 del 2003 en su artículo 34 y siguientes, resulta sencillo cuando de los hechos de la petición y el conocimiento que tiene el despacho de quejas de la ciudadanía en contra de la mencionada agencia de arrendamientos que engaño e incumplió con sus obligaciones al peticionario propietario del inmueble dado en administración, y que no compareció al despacho pese a la citación que se le hizo, se deduce con claridad que efectivamente hay incumplimiento por parte de la agencia de arrendamientos que la hace incurrir en la violación a las normas sobre el control de arrendamientos por lo que se puede decir que vulneró las normas de control de arrendamientos establecida en la ley 820 del 2003 y por lo tanto existe certeza y plena prueba para entrar a imponer una sanción, máxime cuando la misma ley permite continuar las diligencias así el presunto contraventor no aparezca ni siquiera a rendir descargos (Decreto 1919 de 1986).

Con este accionar se está tipificando el incumplimiento de sus obligaciones por parte de la sociedad **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO SAS**, motivo por el cual habrá de ser sancionada de conformidad a las normas existentes al respecto.

Hecha una lectura y análisis de la Ley 820 de 2003, 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 conculcado los intereses jurídicos tutelados por la citada norma.

En el caso concreto quedó demostrado que la agencia investigada incumplió con la obligación estipulada en el Contrato de Administración que suscribió con el señor Jaime Alberto Aritzabal Restrepo, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 70.104.562, propietario del inmueble, al no cancelar oportunamente al propietario las sumas de dinero generadas en su favor por el arrendamiento del inmueble de su propiedad, con lo cual no solo se quebranta el principio de la seguridad jurídica, sino que además, vulnero el derecho a la buena fe que rige en las relaciones entre la Agencia y el propietario a quien presta el servicio en el marco de un Contrato de Administración.

En virtud de lo anterior y para el caso en cuestión, este Despacho impondrá una multa de 10 SMLMV, equivalente a **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$7.812.420)** 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.



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

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

RESUELVE

PRIMERO. SANCIONAR a la sociedad denominada **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO SAS**, con NIT 900.693.982-5, ubicada en la **TRANSVERSAL 39B NRO. 70 – 53 OFICINA 201** de esta ciudad, con Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana No. 00040/14, propietaria del establecimiento de comercio denominado **SUVIVIENDA GRUPO INMOBILIARIO S.A.S**; Representada legalmente por el Señor **LUIS FERNANDO MORENO TRUJILLO**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. **15.373.243** o quien haga sus veces al momento de la notificación o ejecución del presente acto administrativo, de la conducta prohibida en el Numeral 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, con sanción pecuniaria de multa de 10 SMLMV, equivalente a **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$7.812.420)** por haberse encontrado responsable de infringir la Ley 820 de 2003.

SEGUNDO. Dicho valor deberá ser cancelado a orden de la Tesorería del Municipio 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.

TERCERO: Frente a la presente resolución sólo procede el Recurso de Reposición, conforme al parágrafo 2° del Artículo 34 de la Ley 820 de 2003, el cual podrá presentarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su última notificación ante este mismo despacho. Artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 Nuevo Código de Procedimiento Administrativo de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LINA MARCELA CALLE ZULETA

Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia

LORENA RESTREPO RAMIREZ

Inspectora

Secretaria Ad-hoc

