



ALCALDÍA DE SABANETA
MUNICIPIO DE SABANETA
SECRETARIA DE SEGURIDAD CONVIVENCIA Y JUSTICIA
INSPECCION CUARTA DE POLICIA

VEINTICINCO (25) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

**AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA APERTURA DE INVESTIGACIÓN
POR PRESUNTA INFRACCIÓN A LA LEY 820 DE 2003 Y DECRETO
REGLAMENTARIO 051 DE 2004**

La Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia del Municipio de Sabaneta, siendo competente para iniciar, tramitar y decidir el presente asunto, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la Ley 820 de 2003, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 051 de 2004, Decreto Municipal 059 de 2022 artículo 5 y 6, teniendo en cuenta que:

CONSIDERANDO

Por queja escrita con radicado N° 2022007462 del 10 de marzo de 2022, donde solicita una conciliación con la agencia Inmobiliaria PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS que interpuso la señora **YULIETH DANIELA VARGAS ALVIRA**, Identificada con cedula de ciudadanía N° 1.032.433.515, quien expone varias irregularidades con la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en los siguientes términos:

HECHOS

1. *“En mi calidad de propietaria del inmueble ubicada en la Urbanización Dublín apto 2003 y parqueadero No PP291 y cuarto Útil No. 0128, ubicado en la carrera 35 No. 65 SUR – 135 del Municipio de Sabaneta, Antioquia, en fecha 9 de diciembre de 2021, entregue en depósito a la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS, con NIT No. 901.392.833-8, Representada Legalmente por el Señor YEISSON VELEZ GUZMAN, de los inmuebles ya descritos, en los que se estableció que dicha sociedad se encargaba de administra el inmueble para proceder arrendarlo y posterior ellos una vez descontado el valor de la administración del inmueble consignar a mi favor el valor del excedente recibido por concepto de arrendamiento.*
2. *En cumplimiento de la gestión encomendada, la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS, procedió a firmar en fecha 10 de diciembre de 2021, contrato de arrendamiento con el señor HENRY ANDRES DIAZ JARAMILLO, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 1.037.592.733, según contrato de arrendamiento que anexo, el Señor DIAZ JARAMILLO procedió a pagar a la inmobiliaria PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS, el canon de arrendamiento de los meses de diciembre de 2021 y enero de 2022.*

3. Desde enero de 2022 solicité vía whashapp al teléfono No 3016417464 el pago de los cánones de arrendamiento de diciembre y enero sin obtener respuesta, motivo por el cual en fecha 9 de febrero de 2022, procedí a remitir comunicación electrónica al correo: gerencia@propiedadesybienesinm.com; documentos@propiedadesybienesinm.com; propiedadesproyectos@outlook.es, solicitando la terminación del contrato de administración y depósito y consecuente CESIÓN del contrato de arrendamiento, y la respectiva CONSTITUCION EN MORA, por incumplimiento en el pago de los montos adeudados a título de cánones de arrendamiento.
4. Así mismo en la fecha 11 de febrero de 2022, se le informo al Arrendatario la situación expuesta y la necesidad de firmar directamente con la suscrita contrato de arrendamiento, dado que el Señor DIAZ JARAMILLO se encuentra usufructuando los inmuebles de mi propiedad.
5. Posterior a ello, en fecha 11 de febrero de 2022, la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS, al cual se le hicieron comentarios relacionados en la fecha en que se debe pagar a mi favor el valor adeudado de los cánones de arrendamiento y la cesión y/o devolución de la garantía otorgada por el arrendatario, sin tener respuesta por parte de la inmobiliaria.
6. Por más que he realizado comunicaciones electrónicas las cuales anexo y comunicado telefónicamente a los números: 3016417465, NO SE ME HA DADO RESPUESTA y a la fecha, no he recibido ningún pago por valor de arrendamiento, aclarando que el señor ARRENDATARIO el mes de febrero de 2022, no lo ha cancelado ni a la inmobiliaria, ni a la suscrita.
7. Se hace la claridad que la dirección física de la sociedad PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS SAS, registrada en la Calle 18 No. 35-69 . Empresarial Palms Avenue, Oficina 347, me dirigí a la misma y resulto que era una oficina vacía. El sitio Web de la Inmobiliaria es: www.propiedadesybienesinm.com en el que se registra inmuebles en exhibición.

ACTUACIONES REALIZADAS

Se logró establecer que esta agencia inmobiliaria **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS** no figura en la Secretaría de Gobierno con matrícula arrendador en el Municipio de Sabaneta.

SUJETO OBJETO DE INVESTIGACIÓN

Agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS**, con Nit 901392833-8, con sede registrada en el municipio de Medellín, Calle 18 N° 35-69, oficina 347, donde registra como representante legal el señor **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN** o quien haga sus veces.



ALCALDÍA DE SABANETA
CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La ley 820 de 2003 "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones." Normas que sirven de base para la vigilancia y control de contratos de administración y de arrendamiento de inmuebles, en desarrollo de los derechos de los colombianos.

Esta ley 820 de 2003 establece 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 aspectos.

Artículo 8º. Obligaciones del arrendador. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

Parágrafo. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

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.

La Ley 820 de 2003 en su "**Artículo 32.** Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país."

"Artículo 33. FUNCIONES. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

b) *Función de control, inspección y vigilancia:*

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

Numeral 4. *Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

“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:*

Numeral 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.*

Numeral 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.”*

“ARTÍCULO 37. PAGO DE SERVICIOS, COSAS O USOS CONEXOS Y ADICIONALES. *El demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra a día en el pago de los servicios cosas o usos conexos y adicionales, siempre que, en virtud del contrato haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago,”*

DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Con base en lo establecido en el artículo 8, 16, 32, 33, 34 y 37 de la Ley 820 de 2003, el Decreto 051 de 2004, el Decreto 1919 de 1986 y el Decreto Municipal 059 de 2022, Al incumplimiento en la norma contenida en la ley 820 de 2003, por parte de las agencias inmobiliarias en las “Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana”, las “Obligaciones de las Partes” involucradas en el mismo, la “Renta de Arrendamientos” y las “Sanciones” se ha dispuesto la necesidad de adelantar procedimientos tendientes a determinar la existencia o no, de la violación a la norma. De conformidad con el procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), donde se establece, en el capítulo III, el Procedimiento administrativo sancionatorio, que indica lo siguiente:

“Art. 47. De la Ley 1437 de 2011- **Procedimiento administrativo sancionatorio.** *Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorios 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.*



ALCALDÍA DE SABANETA

Art. 48. De la Ley 1437 de 2011- **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. De la Ley 1437 de 2011- **Contenido de la decisión.** El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presente de los alegatos.

De las pruebas anexas se derivan los indicios que la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS**, ubicada en la CALLE 18 No 35-69 Oficina 347 de la ciudad de Medellín, la cual se encuentra representada legalmente por **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con cedula de ciudadanía No 8.359.865, presuntamente está incumpliendo con lo regido en la Ley 820 de 2003, en sus artículos 8 numeral 3, art. 16, art. 32, art. 33 literal b numeral 3, art. 34 numeral 2 y art. 37. La Inspección Cuarta de Policía en ejercicio de función de Policía y atendiendo la delegación conferida mediante el Decreto Municipal Municipal 059 de 2022 art 6.

El Secretario de Seguridad Convivencia y Justicia del Municipio de Sabaneta, haciendo uso de sus facultades legales.

RESUELVE

PRIMERO: Ordenar la apertura de investigación administrativa sancionatoria en contra de la agencia de arrendamientos denominada **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS**, con Nit 901.392.833-8 la cual se encuentra representada legalmente por el señor **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, identificado con la cedula de ciudadanía No 8.359.865 o quien haga sus veces, persona jurídica con sede registrada en la CALLE 18 No. 35-69 Oficina 347 de la ciudad de Medellín.

SEGUNDO: Formular pliego de cargos en contra de la persona jurídica anteriormente descrita, para lo cual se tendrá en cuenta lo siguiente:

Presunto incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Administración suscrito con **YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN**, sobre el inmueble ubicado en la **URBANIZACION DUBLIN APARTAMENTO 2003 Y PARQUEADERO No PP291 Y CUARTO UTIL No 0128, Ubicado en la CARRERA35 No 65 SUR 135 del Municipio de Sabaneta, Antioquia**, situación que conlleva a que la agencia se haga acreedora de las sanciones establecidas en el artículo 34 de la ley 820 de 2003 ya que a la fecha no ha cancelado los dineros adeudados por concepto de canon de arrendamiento del referido inmueble, trasgrediendo el contenido del referido contrato.



TERCERO: Ejercer actividades de arrendamiento sin contar con la MATRICULA DE ARRENDADOR, de conformidad con lo señalado en el art. 28 de la Ley 820 de 2003.

CUARTO: Infracción en lo establecido en el artículo 16 de la ley 820 de 2003, dando lugar a la aplicación de las sanciones establecidas.

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: 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.

QUINTO: Notificar a la agencia de arrendamientos **PROPIEDADES Y BIENES INMOBILIARIOS**, que cuenta con un término de (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acto administrativo, para que rinda por escrito y por medio de apoderado, los respectivos descargos ante este despacho y aporte o solicite la práctica de las pruebas que considere pertinentes y conducentes.

Parágrafo Primero. - Vencido el término para la presentación de descargos y las solicitudes probatorias, se dará cumplimiento 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.

SEXTO: Notificar personalmente al señor YEISSON ARGIRO VELEZ GUZMAN, identificado con la cédula de ciudadanía No 8.359.865 o quien haga sus veces, persona jurídica con sede registrada en la CALLE 18 No 35-69 Oficina 347 de la ciudad de Medellín; a quien se le notificará la apertura de la presente investigación con el fin de establecer los hechos y la responsabilidad del presunto infractor.

SEPTIMO: Contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

MARIANO DE JESUS ATEHORTUA OSORIO
Secretario de Seguridad, Convivencia y Justicia

Marta Lucía Arango
Proyecto: Marta Lucía Arango
Inspectora de Policía Cuarto Turno.