S-CO-SINT-UC-IPPM-2026-39950

Manizales, 11 de noviembre de 2026

Señores
ANÓNIMO
Ciudad

Asunto: Respuesta a denuncia anónima

En atención a la comunicación de fecha 26 de octubre de 2026, remitida por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, radicada bajo el número E-CO-2026-26547, por medio de la cual hace el traslado por competencia de la petición sin fecha, presentada por una ciudadana de forma anónima, en la cual manifiesta su preocupación por *"los incrementos desproporcionados en los precios de arrendamiento de vivienda tras el terremoto"* (sic), estando dentro del término legal, procedo a dar respuesta en los siguientes términos:

En primer lugar, es necesario aclarar que la competencia funcional de la Inspección de Precios, Pesas y Medidas de la Alcaldía de Manizales en lo que se refiere a la Ley 820 de 2003 y Decreto 051 de 2004, además de competencias en otros temas, está limitada a ejercer inspección, vigilancia y control sobre todas las personas naturales o jurídicas **obligadas a obtener la matrícula de arrendador**, y que ejercen actividades de **arrendamiento de bienes raíces destinados única y exclusivamente a vivienda urbana,** conforme a lo regulado en los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003 y por el Decreto 051 de 2004, en aras de proteger el interés general.

Complementando lo anterior, las investigaciones administrativas sancionatorias adelantadas por esta Inspección de Precios, Pesas y Medidas con fundamento en los artículos 47 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo – CPACA, estarán orientadas a proteger el interés general, en desarrollo de los **contratos de arrendamiento de vivienda urbana ,** dentro del marco de la normatividad vigente, para lo cual se podrán imponer multas hasta de cien (100) salarios mínimos, de acuerdo en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, por las siguientes razones:

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.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Al responder citar: S-CO-SINT-UC-PPM-2026-39950
Destinatario: ANÓNIMO
Fecha: 11/11/2026 10:14 am Folios: 3
Tipo: Comunicaciones Externas Anexos:
Dependencia: INSPECCIÓN DE PRECIOS, PESAS Y MEDIDAS
GED E-CO-2026-26547

3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere 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 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 sometidas 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.

Es preciso señalar que las alcaldías municipales carecen de competencia para imponer condiciones que no tengan fundamento legal en las normas vigentes y en las competencias expresamente ordenadas por leyes o decretos, ya que de lo contrario se podría estar incurso en una extralimitación de funciones.

Sin embargo, preocupados con la situación actual generada como consecuencia del terremoto del pasado 10 de agosto de 2026 y en respuesta a las quejas recibidas por algunos ciudadanos, se remitió el Requerimiento No. 014 del 18 de agosto de 2026 a todas las inmobiliarias de la ciudad, por medio del cual se busca ejercer la facultad de inspección, vigilancia y control para la protección de los derechos de los consumidores de servicios inmobiliarios y en general, ciudadanos de nuestra querida ciudad.

Así mismo fue habilitada una línea de atención especial para recibir las denuncias a través del número (606)8931378, para investigar administrativamente las posibles infracciones a la Ley 820 de 2003 y Decreto 051 de 2004.

Es importante recordar que en virtud del contrato de administración, la persona natural o jurídica que asume las funciones de administrador, debe garantizar al propietario del inmueble que el arrendatario cumpla con las condiciones mínimas que aseguren el pleno cumplimiento de las obligaciones de aquel.

Antes de la suscripción del contrato de arrendamiento, prima el principio de la autonomía de la voluntad que según la autora Aida del Carmen San Vicente Parada[1], *"La autonomía de la*

[1] **TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA (TFJA).** Mtra. Aida del Carmen San Vicente Parada. Título del documento. *[en línea]*. Ciudad: Mexico, año: n/a. Disponible en:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

voluntad es el poder de autodeterminación que le permite al ser humano dictar y construir una nueva realidad jurídica en torno de sus intereses y relaciones. Este último tiene una larga historia dentro de los postulados de la filosofía y de la política, mismos que germinaron en el derecho civil. En la actualidad la (...) lo considera como un principio esencial con el que opera todo el Derecho, como una forma de garantizar el libre desarrollo de los seres humanos.".

En consecuencia, le invitamos a formular denuncia administrativa, manifestando los hechos, situaciones, actuaciones, respuestas negativas y caso en concreto, relacionado única y exclusivamente con contratos de arrendamiento de vivienda urbana, en perjuicio de un arrendatario o del propietario del inmueble, de manera concreta y directa, informando el nombre de la inmobiliaria, los hechos denunciados, y en caso de existir, las pruebas que confirmen las afirmaciones planteadas y que presuntamente puedan generar el incumplimiento e infracciones a las normas establecidas en la Ley 820 de 2003 y Decreto 051 de 2004, que sirvan para conducir al inicio de la actuación administrativa por parte de este Despacho, que como ya se dijo, no busca satisfacer las pretensiones individuales o particulares, sino que su objetivo es investigar e imponer las sanciones por inobservancia de las normas contempladas en la Ley 820 de 2003, conforme a los artículos 32, 33 y 34 de la misma y artículo 8 del Decreto 51 de 2004.

En los anteriores términos, esperamos haber dado respuesta completa y de fondo a su solicitud.

Atentamente,

JULIANA ÁLVAREZ MEJÍA
Profesional Universitaria
Inspección de Precios, Pesas y Medidas

http://cesmdfa.tfja.gob.mx/investigaciones/pdf/r20_trabajo-6.pdf.
Fecha de consulta: 17 mar. 2026

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES