



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**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: 2-6317-25  
DIRECCION INMUEBLE: CARRERA 38 N° 11-48 APTO 1802.  
INICIADOR: ROBERT ELLSWORTH LYMAN.  
CONTRAVENTOR: JOSEPH JONATHAN BOLIERE.  
REPRESENTANTE LEGAL: JOSEPH JONATHAN BOLIERE.**

**RESOLUCION 326.**

Medellín, primero (01) de julio 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 día 13 de agosto de 2024 el señor **ROBERT ELLSWORTH LYMAN**, identificado con Pasaporte de Estados Unidos número 576.122.661, interpone queja en contra del señor **JOSEPH JONATHAN BOLIERE** identificado con C.E N.º 337.601 propietario del inmueble ubicado en la carrera 38 No 11-48 apto 1802 y rectificando su queja el 22 de agosto de 2024, por presunto incumplimiento a los lineamientos del artículo 34, numeral 6 y en concordancia con el artículo 33 literal A numeral 3 de la Ley 820 de 2003.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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

**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 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.

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

a) Contrato de arrendamiento:

**3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.**

Cómo se observa en los anexos de la queja, quien informa lo siguiente: "el primero de febrero de 2023, el señor Joseph Jonathan Boliere en calidad de Arrendador y mi persona, señor Robert Ellsworth Lyman, en calidad de Arrendatario, suscribimos contrato de arrendamiento de vivienda urbana, entregando en calidad de ARRENDATARIO, el bien inmueble ubicado en la carrera 38 # 11-48, apartamento 1802, Edificio San Pedro de Alcántara. En la ley 820 de 2003, en su capítulo IV prohibición de garantía y depósitos, Artículo 16. **Prohibición de depósitos y cauciones reales**, se establece que

**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.

**CUARTO** A pesar de la prohibición expresa que se tiene en la Ley 820 de 2003, en su artículo 16, en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sub examine, se estableció la siguiente cláusula:

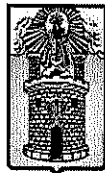
**Vigésima Primera Deposito:** Para garantizar al Arrendador el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Arrendatario el Arrendatario tiene que pagar un depósito



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAU  
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





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

de \$1200.00 de dólares estadounidenses antes de la entrega del inmueble. Si no hay razón par Incumplimiento del contrato el Arrendador tiene que devolver el total de la suma de \$1200.00 de dólares estadounidenses a Arrendatario el día que termina el contrato.

**QUINTO** Actuando de buena fe, previo a la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda urbana que anteriormente enuncié, el cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023), entregué al señor Joseph Jonathan Boliere, el depósito establecido en la cláusula vigésima primera del contrato, esto es, la suma de MIL, DOSCIENTOS DÓLARES (USD1.200.00) y en garantía de dicho pago, el señor me firmó un RECIBO DE CAJA MENOR describiendo la razón del pago del dinero.

**SEXTO** Al no existir ninguna causal de incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana por parte mía en calidad de ARRENDATARIO, al finalizarlo, solicité la devolución en su totalidad del depósito entregado el cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023) al señor Joseph Jonathan Boliere en calidad de ARRENDADOR, por concepto de "DEPOSITO" y no hubo respuesta por parte de este, me "bloqueó" de todos los canales de comunicación que se tenían y sin mediar razón alguna, no me devolvió el dinero.

**SÉPTIMO** Hasta la fecha de radicación de la presente queja por violación de la Ley 820 de 2003, en reiteradas ocasiones he solicitado la devolución del dinero y nunca ha existido una respuesta por parte del señor Joseph Jonathan Boliere, por ende, aún me adeuda la devolución en su totalidad del "DEPOSITO" entregado el cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023). "(sic) y demás hechos narrados en el escrito, que serán valorados en el proceso.

"Solicita, Por las anteriores razones acudo ante ustedes como autoridad competente de acuerdo a la Ley 820 de 2003, en concordancia con el Decreto 532 de 2016 expedido por la Alcaldía de Medellín; para que:

**PRIMERA** Solicito, se sancione administrativamente al señor Joseph Jonathan Boliere, debido a su conducta irregular e ilegal en calidad de ARRENDADOR del bien inmueble ubicado en la Carrera 38 #11-48, Apartamento 1802, Edificio San Pedro de Alcántara, del Distrito Especial Medellín, Antioquia.

**SEGUNDA.** Solicito, se condene administrativamente al señor Joseph Jonathan Boliere, a la devolución de la suma total del "DEPÓSITO" entregado el cinco (5) de enero de dos mil veintitrés (2023), esto es, la suma de mil doscientos dólares (USD1.200, 00).

**TERCERA.** Solicito, se condene administrativamente al señor Joseph Jonathan Boliere, al pago de los intereses que legalmente deban ser reconocidos en mi

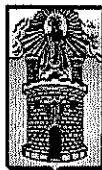


[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAU  
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



CO1717740



**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

*favor por la retención indebida e ilegal de la suma dineraria dada en "DEPÓSITO".  
(Sic)"*

Dentro de las facultades del Despacho se validará los incumplimientos a la Ley 820 de 2003 para la formulación del cargo en su momento y que será objeto de análisis en el proceso que se adelanta en las averiguaciones preliminares.

Por lo anterior y con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, la Inspección de Policía de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor,

### **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 202520054938 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 artículo 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.

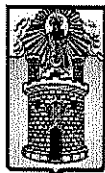
En este orden de ideas, se tiene, entonces, que frente al incumplimiento de la norma contenida en la Ley 820 de 2003, por parte de las agencias o inmobiliarias, y en atención a la necesidad de adelantar los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no de violación a dicha norma de conformidad 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:



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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





**Alcaldía de Medellín**

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

- **“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:



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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



CO1717140



## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

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 del señor **JOSEPH JONATHAN BOLIERE** en razón del incumplimiento por pedir depósitos ilegales y por no obtener matrícula de arrendador de vivienda urbana, situación verificada y validada por la **INSPECCION DE POLICIA URBANA DE CONOCIMIENTO EN ASUNTOS DE PROTECCION AL CONSUMIDOR**.

Situación objeto de sanción dispuesta por el artículo 34 # 6 de la Ley 820 de 2003, que cita:

***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.***

Aunado a lo anterior se vislumbra un incumplimiento al contrato de arrendamiento al pedir depósitos ilegales, reglado en el Artículo 33, Literal a), Numeral 3 de la Ley 820 de 2003.

***Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:***

***a) Contrato de arrendamiento:***

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](http://www.medellin.gov.co)





## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.**

**(Declarado EXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-102-11 de 23 de febrero de 2011, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.)**

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, 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 al señor “**JOSEPH JONATHAN BOLIERE**”, con identificación número C.E 337601, teniendo en cuenta la vulneración al Artículo 34, numeral 6, de la Ley 820 de 2003 y Artículo 33, Literal a), Numeral 3, en desarrollo del proceso con radicado **2-6317-25** conforme lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**SEGUNDO: FORMULAR** pliego de cargos al señor “**JOSEPH JONATHAN BOLIERE**”, con identificación número C.E 337601, teniendo en cuenta lo mencionado en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**PRIMER CARGO:** Por solicitar depósitos para garantizar el contrato de arrendamiento, incumplido lo defino en el artículo 16 de la Ley 820 de 2003, situación objeto de sanción dispuesta por el artículo 34 # 6 de la Ley 820 de 2003, que cita:

**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.**



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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**

En concordancia con:

**Artículo 33. Funciones. Reglamentado por el Decreto Nacional 51 de 2004. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:**

**a) Contrato de arrendamiento:**

**3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.**

**TERCERO: COMUNICAR** al señor **“JOSEPH JONATHAN BOLIERE”**, con identificación número C.E 337601, 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 señor **“JOSEPH JONATHAN BOLIERE”**, con identificación número C.E 337601, 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.



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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







## Alcaldía de Medellín

Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**QUINTO: INFORMAR** que la documentación en la que se fundan los cargos obra 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 GALLEGRO RODRIGUEZ**

Inspector de Policía Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

Proyecto: Jose Efraín Agudelo Daza - Secretario Inspección de Policía Urbana de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor.

Victor Hugo Gallegro Rodríguez - Inspector de Policía Urbano de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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**

**DILIGENCIA DE NOTIFICACION**

En la fecha que aparece al pie de la firma, notifico en forma personal al señor **“JOSEPH JONATHAN BOLIERE”**, con identificación número C.E 337601, ubicado en la **Carrera 38 N° 11-48 apto 1802** en Medellín-Antioquia o el correo electrónico autorizado en el RUES el contenido de la Resolución No. 326 del 01 de julio 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 GALLEGU RODRIGUEZ**

Inspector de Policía Urbano de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor

Proyecto: Jose Efraín Agudelo Daza – Secretario Inspección de Policía Urbana de Conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor	Víctor Hugo Gallego Rodríguez - Inspector de Policía Urbano de conocimiento en Asuntos de Protección al Consumidor
---	--



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

71747884

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



CO1717740