



Alcaldía de Medellín

**MUNICIPIO DE MEDELLIN
SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
CORREGIDURÍA DE SAN CRISTÓBAL**

Expediente: 02-883-21
Asunto: VIOLACIÓN LEY 820 DE 2003
Investigado: Agencia de arrendamiento MC LIDER INMOBILIARIA SAS
Representante Legal: MARIO FERNANDO DELGADO O QUIEN HAGA SUS VECES
Dirección: CALLE 63 No.39-80
Correo Electrónico: marioferandodelgado@gmail.com

CORREGIDURÍA DE SAN CRISTÓBAL

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:

1. Fecha del acto que se notifica: noviembre 8 de 2021.
2. Tipo de Acto: Auto por medio del cual se inicia Procedimiento Sancionatorio y se formulan cargos.
3. Autoridad que expide el acto que se notifica: Corregiduría de San Cristóbal
4. Recursos que proceden frente al acto que se notifica: Ninguno

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 término 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 íntegra la resolución No. 036 de fecha 08 de noviembre del 2021.

CONSTANCIA DE FIJACION: Se fija el presente aviso en lugar visible de la Secretaría del despacho por el término de cinco (5) días, hoy diciembre (9) de 2021 a las 08:00 am.





Alcaldía de Medellín


OSCAR A. CANO GUTIERREZ
Corregidor Local de Policía San Cristóbal


TATIANA GALLEGO AGUIRRE
Secretaria

CONSTANCIA DE DESFIJACION. Hoy diciembre (15) de 2021, 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.


OSCAR A. CANO GUTIERREZ
Corregidor Local de Policía San Cristóbal

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



Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
CORREGIDURIA DE SAN CRISTÓBAL

RADICADO:	02-883-21
CONTRAVENCIÓN:	VIOLACIÓN A LA LEY 820 DE 2003
INVESTIGADO:	MC LIDER INMOBILIARIA SAS
NIT:	901275061-8
REPRESENTANTES LEGALES	MARIO FERNANDO DELGADO
IDENTIFICACIÓN	79684227
REPRESENTANTES LEGALES	WILDER CAMILO GUERRA HENAO
IDENTIFICACIÓN	1017199486
DIRECCIÓN AGENCIA:	CALLE 63 No. 39-80

RESOLUCIÓN N° 36 DE NOVIEMBRE 8 DE 2021

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

LA CORREGIDURÍA DE SAN CRISTOBAL, en ejercicio de su función de policía y de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 32 y 33 de la Ley 820 de 2003, en virtud de las funciones delegadas por el Alcalde de Medellín mediante Decreto No. 532 de 2016 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

HECHOS

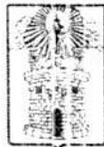
1. A través de oficio Radicado No. 202020090964 del 13 noviembre del 2020 suscrito por Víctor Hugo Gallego Rodríguez, Profesional Universitario de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, se remite comunicación, enviada por la señora JULIANA USMA GIRALDOALBERTO VILLEGAS, quien manifiesta lo siguiente: *“En calidad de propietaria del apartamento 622 de la unidad portón de occidente CL 64 No. 115-185- ubicado en la ciudad de Medellín- Antioquia, entregue en el mes de octubre del 2019 bajo la modalidad de Contrato de Administración delegada identificado con el numero 1016 código 1130 a INMOBILIARIA MC LIDER INMOBILIARIA S.A.S sociedad domiciliada en Medellín.*
2. En esta comunicación la señora Juliana Usma comunica que el *“día 05 de octubre del 2019, empezó mi relación comercial con la inmobiliaria; el primer canon de arrendamiento por un valor Seiscientos Diez y seis mil setecientos pesos M/L (\$ 616.700), lo cancelaron en la fecha acordada en*



Alcaldía de Medellín

el contrato, pero los siguientes Canones, los pagaban en fechas distintas, pero estos pagos solo fueron desde octubre de 2019 a marzo de 2020”.

3. *“Desde el mes de abril del 2020 hasta el 22 de octubre del 2020. La INMOBILIARIA MC LIDER INMOBILIARIA S.A.S, no volvió a cancelarme el valor de los canones de arrendamiento ARGUMENTANDO que no le estaban cancelando estos, por parte de la inquilina que lo estaban ocupando”.*
4. *“Dado a los incumplimientos y por mas llamadas telefónicas que les hacia, no respondían, o si lo hacían siempre la secretaria argumentaba que el representante legal no se encontraba, adicionalmente se le envían Mensajes por WhatsApp, correos, pero no hubo ninguna respuesta de correos ni llamadas”*
5. *“El día 3 de julio de 2020, a través de mensajería Certificada de Servientrega, le envié escrito manifestación de voluntad terminación de contrato de administración de vivienda urbana Numero 1016 código 1130, a lo cual no he obtenido respuesta alguna”*
6. *“Dado que por más llamadas y vistas a la sede, que he realizado no ha sido posible que la inmobiliaria MC LIDER INMOBILIARIA S.A.S, sociedad domiciliada en Medellín, identificada con Nit 901275061-8, la cual pose matricula de arrendador de vivienda urbana No. M.A.V.U 035/19. Diera una respuesta de fondo a mis peticiones, observando, además que ni siquiera saben a quién le fue entregado en arriendo mi inmueble y como si fuera poco ni tienen conocimiento que el arrendataria ha venido financiando los consumos de los servicios, me vi en la obligación d instalar una acción de tutela”.*
7. *“El fallo de tutela, proferido por el Juzgado Tercero Civil Municipal en oralidad en Envigado tuteló mi derecho obtener una respuesta de fondo a mis peticiones, razón por la cual recibí respuesta vía correo electrónico el día 2 d septiembre de 2020, en donde invitaban a ponerme en contacto con la inmobiliaria, con el fin de realizar una reunión; la cual se concretó para el día 7 de septiembre de 2020 a las 9 A.M.”*
8. *“De la conciliación que se realizó, se elaboró acta, en donde las partes firmamos, para entrega del apartamento el día 11 de septiembre de 2020 en donde la Inmobiliaria afirmo entregar el apartamento y a su vez entregar el valor de un canon de arrendamiento por valor de \$616.700, pero llego el día 11 de septiembre fecha ni las que inmobiliaria MC LIDER INMOBILIARIA S.A.S, sociedad domiciliada en Medellín, identificada con Nit 901275061-8, quedo en hacer la entrega del apartamento y el dinero, pero ni cumplió, ni respondían llamadas y mucho menos correos, como*



Alcaldía de Medellín

tampoco entregaron el apartamento ni la consignación del valor del canon acordado".

Cabe resaltar que esta agencia de arrendamientos, dejó de operar en la dirección ubicada en la Carrera 81 No 43-72 local 1236 y actualmente aparece registrada en la cámara de comercio en la Calle 63 No. 39-80 y consta en la resolución No. 201950045998 de 2019, expedida por la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia por medio de la cual se concedió la matrícula de arrendador No. 35 de 2019.

ACTUACIONES REALIZADAS

1. Mediante resolución Nro. 034 de octubre 6 de 2021, este despacho inició averiguaciones preliminares en contra de la agencia de arrendamientos "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", por presunta violación al numeral 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.
2. El día 8 de octubre de 2021, el auxiliar administrativo adscrito a este despacho, se desplaza hasta a la agencia **MC LIDER INMOBILIARIA SAS**, para notificarlos del inicio del presente procedimiento administrativo sancionatorio radicado con el No. 2-883-21 y La resolución No. 034, mediante la cual se inician averiguaciones preliminares, por lo que procede a realizar informe al despacho donde manifiesta que en la dirección Calle 63 No. 39-80 no conocen a la agencia de arrendamiento antes mencionada como tampoco a sus representantes legales.
3. El día 11 de octubre del año 2021, a través del correo electrónico mariofernandodelgado@gmail.com, se dio traslado a los señores **MARIO FERNANDO DELGADO** y **WILDER CAMILO GUERRA HENAO** en su calidad de representantes legales de la agencia de arrendamientos "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", el inicio de las averiguación preliminar, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 47 de la ley 1437 de 2011.
4. El día 13 d octubre del 2021 bajo radicado No. 202120094107, se solicitó al doctor Victor Hugo Gallego informar si la agencia de arrendamiento "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 035/19 solicito o no e registro de cambio de domicilio.
5. El día 27 de octubre del 2021, se notifica por aviso a la agencia de arrendamiento "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", de conformidad con lo preceptuado en el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

SUJETOS OBJETO DE INVESTIGACION

Agencia de arrendamientos **MC LIDER INMOBILIARIA SAS**, la cual cuenta con el NIT. 901275061-8, y con sede registrada en la Calle 63 No. 39-80 de la ciudad de Medellín, según información obtenida del Registro Mercantil emitido por la cámara de comercio. Dicha agencia se encuentra representada legalmente por





Alcaldía de Medellín

los señores **MARIO FERNANDO DELGADO CC.79684227** y **WILDER CAMILO GUERRA HENAO CC.1017199486**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El legislador expidió la ley 820 de 2003 "**Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.**"; en aras de fijar 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.

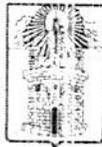
Que el ejercicio de esa función de policía por parte de este funcionario, supone que dentro del ejercicio de las competencias concretas asignadas por el poder de policía que corresponde a la regulación legal o reglamentario, se preserve el orden público interno mediante la eliminación de las perturbaciones contra la seguridad, la tranquilidad, la moralidad, la salubridad y el ornato públicos, en virtud de lo cual debe advertirse que la adopción de las medidas más enérgicas ha de ser siempre la última razón de la "**policía**", haciéndoseles exigible, desarrollar una labor eminentemente preventiva tal como lo subraya la Corte Constitucional en sentencia T - 425/96.

LA LEY 820 DE 2003 ES DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LAS PERSONAS QUE EJERCEN LA ACTIVIDAD DE ARRENDADORES

Como ya se dijo la Ley 820 de 2003, expedida por el Congreso de la República, contiene el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones sobre la materia; cuyo objeto es la de fijar 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 esté 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 aspectos 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 su literal b, la competencia para "**3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana,**



Alcaldía de Medellín

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".

Y, 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 y, 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 estén obligados" (negritas por fuera del texto).

DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

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

En razón de lo anterior, el señor Alcalde de Medellín, mediante Decreto No. 532 de 2016, delegó al Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia de la ciudad de Medellín, la competencia asignada en la normativa precitada.

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 en 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**" ha dispuesto la necesidad de que se adelanten los procedimientos tendientes a determinar la existencia o no violación a dicha norma de aquellas infracciones de conformidad con los preceptos contenidos en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, hoy 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 no previsto por dichas leyes.*



Alcaldía de Medellín

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 fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo 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.

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.- Período 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.

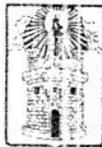
Art. 49.- Contenido de la decisión: El funcionario competente proferirá el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de los alegatos.

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."

Que de las pruebas obrantes del proceso se derivan serios indicios de que la agencia de arrendamientos inmobiliaria "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", identificada con NIT 901275061-8, domicilio principal en la Calle 63 No. 39-80, la cual se encuentra representada legalmente por los señores **MARIO FERNANDO DELGADO CC.79684227** y **WILDER CAMILO**

GUERRA HENAO CC.1017199486, está presuntamente incumpliendo con lo regido en la Ley 820 de 2003 artículo 33 y 34 numeral 2.



Alcaldía de Medellín

En mérito de lo expuesto, **LA CORREGIDURÍA DE SAN CRISTOBAL**, en ejercicio de su función de policía y, atendiendo la delegación conferida mediante el decreto municipal 509 de 2004...

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ABRIR INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA SANCIONATORIA en contra de la agencia de arrendamientos denominada "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**" identificada con **NIT 901275061-8**, domicilio principal en la Calle 63 No. 39-80 la cual se encuentra representada legalmente por los señores **MARIO FERNANDO DELGADO CC.79684227** y **WILDER CAMILO GUERRA HENAO CC.1017199486**, o quien haga sus veces. Lo anterior teniendo en cuenta los argumentos expuestos en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

- a. **PRIMERO:** presunto incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con la señora **JULIANA USMA GIRALDOALBERTO VILLEGAS**, el cual recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 64 No. 115-185 del Municipio de Medellín. Situación que conlleva a que la agencia se haga acreedora de las sanciones establecidas en el artículo 34º 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, transgrediendo el contenido de la cláusula segunda del referido contrato.
- b. **SEGUNDO:** : Haberle saber a la agencia de arrendamientos denominada "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", identificada con **NIT 901275061-8**, domicilio principal en la Calle 63 No. 39-80 la cual se encuentra representada legalmente por los señores **MARIO FERNANDO DELGADO CC.79684227** y **WILDER CAMILO GUERRA HENAO CC.1017199486**, 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 las 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.

Parágrafo Primero.- Vencido el término para la presentación de descargos y pruebas, el expediente se continuara con el trámite del proceso, decretando y practicando las pruebas, conforme a lo establecido en 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



Alcaldía de Medellín

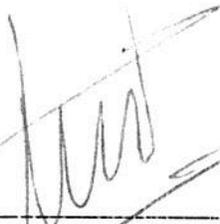
señalados en el Código General del Proceso, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO TERCERO: Notificar personalmente a los señores **MARIO FERNANDO DELGADO CC.79684227** y **WILDER CAMILO GUERRA HENAO CC.1017199486**, en su calidad de representante legal de la agencia de arrendamientos denominada "**MC LIDER INMOBILIARIA SAS**", el contenido del presente acto administrativo 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 ibidem, en caso de no ser posible la notificación personal.

ARTICULO CUARTO. La existencia de los hechos en que se fundamentan los cargos está en los medios de prueba obrantes en el expediente, los cuales están a su disposición en la Secretaría de este despacho para su conocimiento.

ARTICULO QUINTO. Contra el presente acto administrativo NO procede ningún recurso, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



OSCAR A. CANO GUTIERREZ

Corregidor Local de Policía San Cristóbal

Proyectó:
Néstor YULEINE PABO CABALLRO
Apoyo Jurídico