



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 S.A.S
Representante Legal: MARIO FERNANDO DELGADO
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: Octubre 6 de 2021.
2. Tipo de Acto: Auto por medio del cual se inicia un Averiguaciones Preliminares
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. 034 de fecha 06 de octubre del 2021.

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

CONSTANCIA DE FIJACION: Se fija el presente aviso en lugar visible de la Secretaría del despacho por el término de cinco (5) días, hoy octubre (27) de 2021 a las 08:00 am.

OSCAR A. CANO GUTIERREZ

Corregidor Local de Policía San Cristóbal

TATIANA GALLEGO AGUIRRE
Secretaria

CONSTANCIA DE DESFIJACION. Hoy Noviembre (3) 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: **YULÉINE PABON CABALLERO**
Abogada contratista.

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

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

RESOLUCIÓN No.034 DE OCTUBRE 6 DE 2021

POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIAN AVERIGUACIONES PRELIMINARES

LA CORREGIDURÍA DE SAN CRISTOBAL, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la ley 820 de 2003, decreto 51 de 2004, decreto municipal 509 de 2004, decreto 532 de 2016 y en concordancia con lo establecido en la ley 1437 de 2011, procede a iniciar averiguaciones preliminares teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS:

1. Mediante el Oficio N° 202020090964 del día 13 de noviembre de 2020 emitido por VICTOR HUGO GALLEGO RODRIGUEZ, Profesional Universitario de la Secretaría de Gobierno Local y Convivencia, se da a conocer a la Corregiduria de San Cristóbal las presuntas violaciones a la Ley 820 de 2003 en que las que al parecer estaría incurriendo la agencia de arrendamientos denominada MC LIDER INMOBILIARIA SAS, con matrícula de arrendador de vivienda urbana No. 035/19 representada legalmente por el señor MARIO FERNANDO DELGADO LORDUY.
2. Con el Oficio mencionado se da traslado a esta entidad de la queja presentada por el señora JULIANA USMA GIRALDO quien manifiesta lo siguiente: *"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.*
3. *"Fue así como 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 el contrato, pero los siguientes Canones, los pagaban en fechas distintas, pero estos pagos solo fueron desde octubre de 2019 a marzo de 2020"*
4. *"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".*



Alcaldía de Medellín

mensajes por WhatsApp, correos, pero no hubo ninguna respuesta de correos ni llamadas”

6. *“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”*
7. *“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”.*
8. *“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.”*
9. *“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 tampoco entregaron el apartamento ni la consignación del valor del canon acordado”.*
10. El quejosa la señora JULIANA USMA GIRALDO adjunta a su escrito copia de la Cámara de Comercio MC LIDER INMOBILIARIA S.A.S.
 - *Contrato de administración delegada No. 1076*
 - *Certificado de Traición y libertad del inmueble*
 - *Cuenta de servicios públicos del inmueble*
 - *Copia de los correos eléctricos enviados*
 - *Copia de los mensajes por WhatsApp enviados a la inmobiliaria*



Alcaldía de Medellín

- *Copia d escrito relacionado con la manifestación de voluntad de no renovar el contrato de administración delegada*
- *Copia de tutela*
- *Sentencia de tutela No. 178 –Radicado No. 2020-00417 Juzgado Tercero Civil Municipal en Oralidad de Envigado- Antioquia*
- *Copia de acta de conciliación de fecha 7 de septiembre de 2020*

11. Obra en las presentes diligencias, Certificado de existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, de la persona jurídica MC LINDER INMOBILIARIA S.A.S, con NIT901275061-8, con domicilio principal en el Calle 63 No. 8 39-80 de la ciudad de Medellín y Representada legalmente por el señor MARIO FERNANDO DELGADO, con c.c. 79.684.227 y el señor WILDER CAMILO GUERRA HENAO, con c.c. 1.017.199.486.

12. No se evidencia comunicación a la Secretaria de Seguridad y Convivencia por parte de la agencia de arrendamientos MC LINDER INMOBILIARIA S.A.S, reportando el cambio de domicilio de su sede registrada en la Carrera 81 No. 43-72 Local 1236, la que funciona actualmente en la Calle 63 No 39-80, según información obtenida del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.

En vista de lo anterior y con el fin de esclarecer la presunta violación a la Ley 820 de 2003, se inicia la presente averiguación preliminar de conformidad con lo establecido por el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

PERSONAS SUJETOS DE AVERIGUACIONES PRELIMINARES

13. Agencia de arrendamientos “MC LINDER INMOBILIARIA S.A.S”, identificada con NIT 901275061-8, con domicilio principal en el Calle 63 No 39-80, de la ciudad de Medellín según información obtenida del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y representada legalmente por los señores MARIO FERNANDO DELGADO, con c.c. 79.684.227 y el señor WILDER CAMILO GUERRA HENAO, con c.c. 1.017.199.486 o por quien haga sus veces.

Dicha agencia cuenta con la matrícula de arrendador de vivienda urbana (M.A.V.U) 035/19.



Alcaldía de Medellín

CONSIDERANCIONES JURIDICAS

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.

El artículo 34 numeral 2 de la ley 820 de 2003, establece la función para controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

El numeral 5 del artículo 34 de la ley 820 establece sanciones a las personas sujetas a matrícula inmobiliaria por incumplir las normas u órdenes a las que estén obligados.

En razón de lo anterior, el señor Alcalde de Medellín, mediante DECRETO 51 DE 2004 (Enero 08) reglamentó los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003, en su artículo segundo establece:

“Artículo 2º. Sistema de registro de la matrícula de arrendadores. Las autoridades señaladas en el artículo primero del presente decreto, deberán llevar en forma sistematizada un registro consolidado de las personas naturales o jurídicas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 estén obligadas a matricularse como arrendadores. Surtido el trámite de matrícula e incorporada la información correspondiente en los registros de las autoridades competentes, estas deberán expedir un documento en el que se indique como mínimo, la identificación de la persona autorizada para ejercer las actividades, su domicilio y dirección, y el número de matrícula asignado. Dicho documento acreditará el cumplimiento de la obligación de matricularse como arrendador, y por ende, la habilitación de la persona natural o jurídica titular del registro para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o de aquellas que ejerzan la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.

Parágrafo 2º. Cualquier modificación en la información suministrada para efectos de matricularse como arrendador ante las autoridades competentes deberá ser reportada por el titular del registro a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca la novedad correspondiente. (subrayas propias)

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



Alcaldía de Medellín

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.*

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.

14. Que de los documentos obrantes en el expediente se pueden determinar ciertas irregularidades respecto al cumplimiento de la Ley 820 de 2003 en la actividad inmobiliaria desarrollada por la agencia de arrendamientos “MC LINDER INMOBILIARIA S.A.S”, con domicilio principal en: el Calle 63 No 39-80, de la ciudad de Medellín según información obtenida del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio y representada legalmente por los señores MARIO FERNANDO DELGADO, con c.c. 79.684.227 y el señor WILDER CAMILO GUERRA HENAO, con c.c. 1.017.199.486 o por quien haga sus veces.

En mérito de lo expuesto, **LA CORREGIDURÍA D SAN CRISTOBAL**, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley 1437 de 2011,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR el inicio de las presentes averiguaciones preliminares en contra de la agencia arrendamientos “MC LINDER INMOBILIARIA S.A.S”, identificada con NIT 901275061-8, representada legalmente por los señores MARIO FERNANDO DELGADO, con c.c. 79.684.227 y el señor WILDER CAMILO GUERRA HENAO, con c.c. 1.017.199.486, o por quien haga sus veces, por la presunta violación a los numerales 2 y 5 del Artículo 34 la Ley 820 de 2003. Lo anterior conforme a los hechos y a la parte motiva de la presente providencia.



Alcaldía de Medellín

del Código De Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
(Ley 1437 de 2011).

TERCERO: Se le informa igualmente a la persona anteriormente descrita que cuenta con un término no mayor de cinco (5) días hábiles para que haga llegar a este despacho los documentos o elementos de prueba que quiera hacer valer en la presente actuación.

CUARTO: Oficiar a la Secretaría de Seguridad y Convivencia con el fin de que informe a este despacho en qué fecha se solicitó el registro de cambio de domicilio de la agencia de arrendamientos MC LINDER INMOBILIARIA S.A.S", que se ubicaba en el inmueble con nomenclatura Carrera 81 No. 43-72 Local 1236, y fue trasladada hacia la propiedad localizada en la Calle 63 No.39-80 Además para que informe si el formato de contrato de administración que viene utilizando esta agencia de arrendamientos fue el aprobado por esta Secretaría.

QUINTO: En caso de existir mérito para continuar con la investigación, este Despacho procederá a ordenar la apertura del procedimiento sancionatorio y a formular cargos contra el presunto infractor, tal y como lo establece el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



OSCAR A. CANO GUTIERREZ

Corregidor Local de Policía San Cristóbal