



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
INSPECCIÓN CATORCE "B" DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA
CATEGORÍA**

Carrera 36 Nro. 7-24, sector Provenza, Barrio El Poblado

RESOLUCIÓN NRO. 202450025047

10 de abril de 2024

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena el archivo"

Nro. Expediente	000002-18325-20-000
Contravención	Violación Ley 820 de 2003
Quejoso	SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA
Inmobiliaria	GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S
Rep. Legal	WILSON ALBERTO GAVIRIA MEJIA
Dirección	Calle 7D Nro. 43A-99 Interior 204
Decisión	Archivo de las Actuaciones

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Ley 1919 de 1986 y los Decretos Municipales No. 509 de 2004 y 532 de 2016, en concordancia con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, procede a resolver el presente caso de la siguiente manera:

OBJETO DE LA DECISIÓN

Se apresta en esta oportunidad el Despacho a proferir decisión de fondo en el caso conocido por el profesional en derecho de la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia, el Dr. VÍCTOR HUGO GALLEGO RODRÍGUEZ, quien remitió oficio de trámite administrativo sancionatorio Ley 820 de 2003, interpuesto por la SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA, mediante oficio con radicado Nro.202020013252, en la que dio a conocer las presuntas irregularidades en las que al parecer incurrió la agencia inmobiliaria "GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S" identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana Nro. 36/19, del 08 de mayo de 2019, concedida por la Secretaria de Gobierno, con dirección en la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Calle 7D Nro. 43A-99 Interior 204, Distrito de Medellín, representada legalmente por el señor WILSON ALBERTO GAVIRIA MEJÍA.

ANTECEDENTES

El día 25 de febrero de 2020, la SUBSECRETARÍA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA elevó trámite administrativo sancionatorio Ley 820 de 2003 en contra de la inmobiliaria GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S, identificada con NIT Nro. 901.269.680-2, representada legalmente por el señor WILSON ALBERTO GAVIRIA MEJÍA, a la cual se le asignó el Radicado Nro. 202020013252 del 25/02/2020, por parte de la Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía.

Para el momento, la Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia soportó la solicitud en los siguientes argumentos:

- 1- *La ley 820 de 2003, artículos 18 y 33 numeral a) inciso 5° y Decreto Reglamentario 051 de 2004, capítulo II, que desarrolla el artículo 28 y s.s, y el Decreto Municipal 509 de 2004, determina que las autoridades deberán verificar en forma oficiosa o petición de parte las posibles irregularidades en el ejercicio de la actividad mercantil desarrollada por las agencias de arrendamiento.*
- 2- *Igualmente se establece con cargo del propietario del establecimiento de comercio, la obligación de comunicar trimestralmente a este despacho dentro de los (15) días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo, todas las labores adelantadas con ocasión del desarrollo de su actividad como agencia arrendadora y/o intermediaria, en atención a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 8 numeral 7 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.*
- 3- *Del estudio realizado al informe del 3 trimestre de 2019, el cual se decepcionó entre los 15 primeros días hábiles del mes de octubre de 2019, se puede observar que la empresa GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S. con M.A.V.U. N°36/19, ubicada en la calle 7D 43A-99 Interior 204, en el Distrito de Medellín, no cumplió con esta obligación. Por lo anterior, le solicito adelantar el trámite administrativo a que hubiere lugar, teniendo en cuenta la inobservancia de la norma en comento.*
- 4- *El despacho anexó Certificado de Registro Mercantil del Grupo Nexo Inmobiliario S.A.S. y Decreto 51 de enero 8 de 2004.*
- 5- *Que, mediante Auto de Apertura de Averiguaciones Preliminares, con radicado Nro. 02-18325-20 del 28 de julio de 2003, este Despacho inició las indagaciones preliminares contra la agencia inmobiliaria, por las presuntas violaciones al*



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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

artículo 33 de la Ley 820 de 2003 y el artículo 8 numeral 7 del Decreto Reglamentario 051 de 2004.

- 6- El día 28 de julio de 2020 se envió correo electrónico a la inmobiliaria: el expediente N°2-18325-20, Auto de apertura expediente 2-18325-20, Citación para descargos- Expediente 2-18325-20 y Autorización de Notificación electrónica, donde además se solicitó Cámara de Comercio, Registro de matrícula de vivienda urbana, explicación del porqué no se reportó el tercer trimestre del año 2019 y soportes e información de las mismas.
- 7- El día 5 de agosto de 2022 mediante comunicación enviada a través de correo electrónico la Coordinadora de arrendamientos del "**GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S**" adjunta la evidencia del envío del informe bajo los términos: informe trimestral enviado al correo maria.arboleda@medellin.gov.co el día 15/10/2019 y oficio con radicado N°201910373579 del 16 de octubre de 2019 de la Subsecretaría de Gobierno local y Convivencia.
- 8- El 12 de agosto de 2020 compareció el señor **WILSON ALBERTO GAVIRIA MEJIA** en calidad de representante legal de la inmobiliaria "**GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S**", quien presenta los respectivos descargos y además la autorización de notificación electrónica y Certificado de Existencia y Representación Legal, con fecha de expedición del 22/07/2020. En su defensa el señor Gaviria afirma "muy seguramente ello se debió a un error humano de la funcionaria de la Subsecretaría de Gobierno Local, porque este informe se presentó en la fecha estipulada tal como se hará constar en los documentos que se anexan a esta."

CONSIDERACIONES

Procede el Despacho a evaluar el mérito de la investigación administrativa, dentro de las presentes diligencias adelantadas en contra de la agencia de arrendamientos "**GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S**"

En materia de agencias de arrendamiento la función administrativa sancionadora está prevista en la Ley 820 de 2003, específicamente en el artículo 32, que consigna la facultad de las alcaldías municipales y otros entes territoriales para inspeccionar, controlar y vigilar este sector. A su vez, el artículo 33 detalla las funciones específicas en cabeza de dichas entidades.

En razón a ello, la Alcaldía de Medellín expidió el Decreto Nro. 509 de 2004, delegando las competencias asignadas en la normativa precitada a la Secretaría de Gobierno de la ciudad, entidad a la que se encuentra adscrito este Despacho. De



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ahí que, se tenga competencia para emitir pronunciamiento y adelantar los trámites correspondientes en la presente investigación administrativa.

De igual manera, este Despacho tiene competencia para conocer y adelantar la investigación en curso, toda vez de que, del informe allegado a este despacho y los materiales probatorios que obran en el expediente, no se evidencia una posible transgresión a la Ley 820 de 2003, en lo referente con la obligación legal de comunicar trimestralmente a la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia todas las labores adelantadas con ocasión al desarrollo de su actividad como agencia arrendadora, dentro de los 15 días hábiles siguientes al vencimiento de cada periodo. De acuerdo a lo establecido en el numeral 7° del artículo 8 del Decreto Reglamentario 051 de 2004, en concordancia con la Resolución, expedida por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia de Medellín, por medio de la cual se concedió la Matrícula de Arrendador de Vivienda Urbana Nro. 36/19 del 8 de mayo de 2019 a la inmobiliaria Grupo Nexo Inmobiliario S.A.S. y los numerales 1° y 2° del literal B del artículo 33 de la Ley 820 de 2003.

En cuanto al procedimiento administrativo sancionatorio, es de indicar que, a falta de un procedimiento especial aplicable a la materia, se aplica de manera residual el procedimiento general contenido en el artículo 47 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

ARTÍCULO 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.

Así las cosas, este Despacho no encuentra mérito para adelantar el proceso administrativo sancionatorio en contra de la Inmobiliaria Grupo Nexo Inmobiliario S.A.S, por las razones que pasan a exponerse a continuación:



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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tenemos que, en las diligencias adelantadas reposan los elementos probatorios detallados a continuación:

- *Oficio de trámite administrativo sancionatorio Ley 820 de 2003 emitido por Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia con radicado Nro. 202020013252.*
- *Certificado de Registro Mercantil y Decreto 51 de 2004.*
- *Correo electrónico enviado por la Coordinadora de arrendamientos del "GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S" donde aporta constancia de la presentación del informe de manera digital al correo institucional destinado por la Alcaldía de Medellín, para el trámite objeto de la diligencia y el consecutivo N°201910373579 con el cual se radicó la entrega del informe en la oficina de archivo de la Subsecretaria de Gobierno local.*
- *El representante legal de la inmobiliaria Grupo Nexo Inmobiliario S.A.S, presenta descargos el día 12 de agosto, donde aporta además autorización para notificación electrónica y Certificado de Existencia y Representación legal.*

Del informe que dio inicio a la presente investigación y del plexo probatorio referenciado, es dable al Despacho arribar a las siguientes conclusiones:

La investigación administrativa sancionatoria no está llamada a prosperar toda vez que la Inmobiliaria Grupo Nexo Inmobiliario S.A.S a través de su representa legal logró desvirtuar las acusaciones, remitiendo al despacho el informe y el radicado del mismo ante la Secretaria de Gobierno Local y Convivencia, donde se evidencia el efectivo cumplimiento de la obligación de presentar para el tercer trimestre del 2019 el correspondiente informe, tanto así que éste fue enviado al correo institucional en las fechas previstas y radicado en la Subsecretaria de Gobierno Local.

Acorde a lo anterior y en concordancia con la Ley 820 del 2003, los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general, al igual que los principios procesales de la sana crítica, el debido proceso y el derecho a la defensa, este Despacho no encuentra méritos para continuar con la presente actuación administrativa y en su defecto se ordenará el cierre de la investigación y el archivo de las diligencias en contra del "GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S"

En mérito de lo expuesto, LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL DISTRITO DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus funciones y por autoridad de la Ley,



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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR EL ARCHIVO DEFINITIVO de la investigación administrativa contenida en el expediente Nro. 2-0018325-20, en relación con los hechos que dieron origen al informe identificado mediante oficio con radicado **Nro.202020013252**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: CESAR LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA por presunta violación a los preceptos contenidos en la Ley 820 de 2003, en contra de la agencia **GRUPO NEXO INMOBILIARIO S.A.S**, con NIT Nro. 901.269.680-2, representada legalmente por WILSON ALBERTO GAVIRIA MEJIA, identificada con matrícula de arrendador de vivienda urbana Nro. 36/19, por las razones anteriores.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente decisión NO procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFÍQUESE la presente resolución de conformidad con el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, a los jurídicamente interesados.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

LAURA MARÍA HERNÁNDEZ RAMÍREZ
Subsecretaria de Gobierno Local y Convivencia

DANIEL CAMILO GÓMEZ ARISTIZÁBAL
Inspector 14B de Policía Urbana de Primera Categoría



www.medellin.gov.co

1037264110

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

