



**SECRETARIA DE GOBIERNO Y DESARROLLO CIUDADANO MUNICIPIO DE
SABANETA**

26 DE NOVIEMBRE DEL 2018

**AUTO POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA APERTURA DE INVESTIGACION
POR PRESUNTA INFRACCION A LA LEY 820 DE 2003 Y DECRETO
REGLAMENTARIO 051 DE 2004**

La Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano del Municipio de Sabaneta, siendo competente para iniciar tramitar y decidir el presente asunto, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y siguientes de la ley 820 de 2003, Decreto 051 de 2004, Decreto 077 de 2015, Decreto Municipal 274 de 2003, Decreto Municipal 245 A de 2008, y

CONSIDERANDO

Que mediante derecho de petición con radicado 2018022765, del archivo central dirigido a la Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano del municipio de Sabaneta, el señor JAIME ALBERTO GONZALEZ ARCILA en nombre propio pone en conocimiento una presunta irregularidad realizada por la **INMOBILIARIA KAYROS** con nit. 900402499-1.

Expone que en calidad de codeudor solidario suscribió contrato de arrendamiento con la **INMOBILIARIA KAYROS S.A.S**, sobre inmueble ubicado en la calle 74 sur # 46 15 apto 102, edificio DULCE MARIA # 2, del municipio de sabaneta pagándose en la actualidad por concepto de arrendamiento del inmueble suma de SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS, \$720.000 pesos.

Manifiesta se le brinde información sobre el valor catastral del inmueble y que después de verificada se evidencia que el canon de arrendamiento que cobra la **INMOBILIARIA KAYROS S.A.S** excede lo prescrito en la ley y con base en eso solicito se inicie el proceso administrativo sancionatorio.

Luego de verificar con el área de impuestos del Municipio de Sabaneta se informa por parte de dicha dependencia que el avalúo catastral del predio de la referencia es de \$33.409.489 pesos por lo que en respuesta al derecho de petición se le informo que se observaba que el canon de arrendamiento que se cobraba por dicho inmueble **excedía el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente.**

No obstante, lo anterior no se adjuntaban documentos que permitieran acreditar dicho canon de arrendamiento, desde cuando se viene realizándose, si ya se hizo la reclamación directamente a la inmobiliaria, cual fue la respuesta dada, por lo que se consideró prudente convocar a una reunión con la inmobiliaria.

Para el día 11 de octubre se convocó diligencia a la agencia inmobiliaria KAYROS con el señor JAIME ALBERTO ARCILA, citación a la cual la inmobiliaria no se presentó ni justificó su inasistencia, contándose con la constancia de que esta tuvo conocimiento de dicha citación, por su parte el señor JAIME GONZALEZ no aportó el contrato de arrendamiento ni documentos que permitan acreditar la queja formulada.

Mediante derecho de petición del 31 de octubre de 2018 solicito el señor JAIME GONZALEZ ARCILA si se había dado apertura al proceso administrativo sancionatorio, aportando en esta ocasión copia del contrato de arrendamiento para vivienda urbana, recibo de caja 25 de mayo de 2018, comprobante de pago de los meses de junio, julio y agosto ingreso de la suma de \$720.000 pesos.

De acuerdo a la narración anterior se estaría violando, la prohibición establecida en el artículo 18 de la ley 820 del año 2003 la cual establece.

"Renta de arrendamiento, el precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente."

De conformidad con la función de control, inspección y vigilancia que deben ejercer las Administraciones Municipales en lo que respecta al contrato de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 numeral 4 del decreto 051 de 2004 le corresponde:

"Garantizar que los contratos de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 del año 2003 y demás normas que la adicionen y desarrollen..."

Por su parte, conforme al artículo 33 literal A numeral 5 le corresponde *"Conocer las controversias derivados de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos."*

De acuerdo con el artículo 34 numerales 4 y 5 de la ley 820 del año 2003 corresponde a la autoridad competente, en este caso a la Secretaria de Gobierno imponer multas hasta por 100 Salarios Mínimos Legales Vigentes, mediante resolución motivada por las siguientes razones:

"numeral 4: Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las ordenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

Numeral 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."

Por lo anterior y teniendo como fundamento las facultades conferidas por las normas precitadas:

ORDENA

La apertura de la presente investigación, por presuntamente estarse violando por parte de la agencia INMOBILIARIA KAYROS S.A.S la prohibición establecida en el artículo 18 de la ley 820 del año 2003 la cual establece.

"Renta de arrendamiento, el precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se de en arriendo.

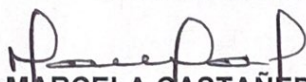
La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente."

Situación consagrada en el artículo 33 literal a numeral 5 y sancionada en el artículo 34 numerales 4,5 de la ley 820 antes citada, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 16 y siguientes del decreto 1919 de 1986 en concordancia en lo previsto con la ley 1437 del año 2011.

Por lo anterior se dispone remitir a la Inspección de Policía Segundo Turno del Municipio de Sabaneta, el presente auto con sus anexos con el objeto de que se le dé el trámite correspondiente, se practiquen las diligencias que se enuncian y las demás que se consideren pertinentes y conducentes.

- 1- Citar al representante legal de la INMOBILIARIA KAYROS S.A.S con nit **900402499-1** a quien se le notificara la apertura de la presente investigación con el fin de establecer los hechos y la responsabilidad de la presunta infractora.
- 2- Recepcionar los descargos al representante legal de la inmobiliaria.
- 3- Hacerle saber al presunto infractor que tendrá un término de cinco días hábiles para allegar y solicitar pruebas, contados a partir de sus descargos verbales o escritos.
- 4- Recepcionar ampliación de la queja, en caso de considerarse necesario al señor **JAIME ALBERTO GONZALEZ ARCILA**.
- 5- Allegar copia de la resolución que le otorgo matrícula de arrendador, así como copia del modelo de contrato de arrendamiento que presento a esta Secretaria la INMOBILIARIA KAYROS S.A.S con el objeto de que se le otorgara matrícula de arrendador.
- 6- Allegar copia de los derechos de petición interpuestos por el señor JAIME ALBERTO GONZALEZ ARCILA con radicados 2018022765 y el radicado 2018028916 y sus respectivas respuestas.
- 7- Memorando con radicado 2018009315 de la directora administrativa de catastro dirigido a la inspección de policía.
- 8- Se Solicitará a cámara de comercio con el fin de obtener Copia del certificado de existencia y representación de la INMOBILIARIA KAYROS S.A.S.
- 9- Copia de contrato de arrendamiento suscrito entre la INMOBILIARIA KAYROS en calidad de arrendador, JAIME ALBERTO GONZALEZ en calidad de coarrendatario y GINA MARCELA LARREA GONZALEZ en calidad de arrendataria.
- 10- Practicar las pruebas solicitadas por el presunto infractor y las que se consideren pertinentes.
- 11- Notificar la presente decisión a la INMOBILIARIA KAYROS S.A.S con nit 900402499-1 y a los señores JAIME ALBERTO GONZALEZ en calidad de coarrendatario y GINA MARCELA LARREA GONZALEZ en calidad de arrendataria a los cuales se les vincula como parte interesada en las presentes diligencias.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



MARCELA CASTAÑEDA HERRERA
Secretaria de Gobierno y Desarrollo Ciudadano