



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señores
ASCASAS S.A.S.
Dirección: Carrera 156 # 95-64 Oficina 205
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2019-40904**

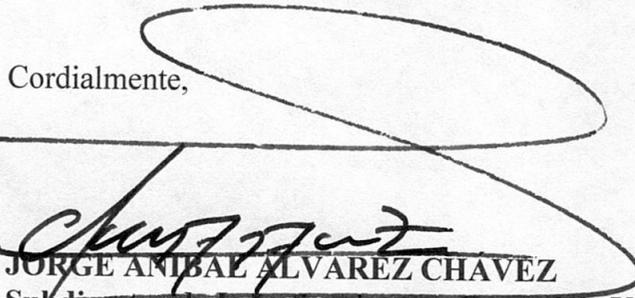
FECHA: 2019-08-01 11:50 PRO 59463 FOLIOS: 1
ANEJOS: 3
ASUNTO: COMUNICACIÓN
DESTINO: INMOBILIARIAS ASCASAS LTDA
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **AUTO 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019.**
Expediente: 1-2018-12640-1

Respetado (a) (s) Señor (a) (es),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del **AUTO 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019**,
“Por medio se da trámite a una actuación administrativa”, atentamente remito copia del
mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Anderson Redondo Serrano – Contratista – Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda 

Anexo: Auto 3093 de 2019 en dos 2 folios.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO N° 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019

“Por el cual se da trámite a una actuación administrativa”

EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes tiene en cuenta para su decisión los siguientes,

ANTECEDENTES

La presente actuación administrativa la cual dio apertura por medio del auto No. 1010 de 01 de abril de 2019, vincula a la sociedad **ASCASAS S.A.S.** identificada con NIT 800.222.255-6 con matrícula de arrendador No. 1309, con ocasión a la queja presentada por el señor **JORGE HORACIO VÉLEZ FERRER** identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.227.696, con ocasión a la presunta vulneración al artículo 34 numeral 4 de la Ley 820 de 2003 así como lo dispuesto en el Decreto 51 de 2004, toda vez que de acuerdo con lo descrito en el auto de apertura, no se llevó a cabo la mención de la matrícula de arrendador dentro de los anuncios, avisos o material publicitario del arrendador en ejercicio de sus actividades. Dicho auto fue notificado personalmente al apoderado de la sociedad investigada el día 26 de abril de 2019 tal y como consta en el expediente y frente a éste, la sociedad llevó a cabo la presentación de un oficio de descargos el día 17 de mayo de 2018, por medio del radicado 1-2018-19539.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, los Decretos Leyes No. 2610 de 1979 y 078 de 1987, Decretos Distritales No. 121 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto 572 de 2015 "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat" en su artículo 7 señala el término de quince (15) días hábiles para

EXPEDIENTE No. 1-2018-12640



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019 Pág. No. 2 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se da trámite a una actuación administrativa"

la presentación de descargos, solicitud y presentación de pruebas lo anterior en ejercicio de los derechos de defensa y contradicción. Dicho término empezará ser contado a partir de la notificación del auto que decreta la apertura de la investigación.

Una vez verificados tanto el expediente físico como el sistema de automatización de procesos y documento FOREST de esta Secretaría, se logra evidenciar que la sociedad **ASCASAS S.A.S.** identificada con NIT 800.222.255-6 en su calidad de investigada, presentó oficio de descargos el día 17 de mayo de 2018, por medio del radicado 1-2018-19539, es decir dentro de los términos legales señalados en el presente procedimiento. Por medio de su defensa, la sociedad investigada argumenta que, anterior a la queja que originó la apertura de la investigación se obtuvo la matrícula para el desarrollo de las actividades de arrendador. Agrega que en cuanto al aspecto de la divulgación de la matrícula de arrendador de la sociedad mencionada, toda la información es de carácter pública y gratuita y en ningún momento se podría llegar a asegurar que **ASCASAS S.A.S.** en su calidad de arrendador vulnera el derecho del arrendatario por la no estipulación de la matrícula de arrendador dentro del contrato y por el contrario que ha velado por el cumplimiento de su deber respecto de la divulgación para anunciarse al público en calidad de arrendador. Por último, señala que se ha procedido a insertar el número de la matrícula de arrendador dentro de las minutas contractuales y la expresa mención de encontrarse sometida al control y la vigilancia de este Despacho; de esta manera solicita el cierre y archivo de la presente investigación.

Dentro del escrito de descargos, la sociedad investigada solicita se tengan como prueba los documentos de otorgamiento de la matrícula de arrendador, así como solicita la práctica de una audiencia de mediación. Por lo anterior, resulta precisare que de acuerdo al procedimiento establecido en el Decreto 572 de 2015, la audiencia de mediación no se encuentra contemplada en el tipo de investigación que nos atañe mediante la presente, por cuanto esta audiencia únicamente procede en el caso de deficiencias constructivas y controversias generadas por la ejecución de un contrato de administración. Por ser este proceso derivado del presunto incumplimiento a una norma de carácter general, este trámite de mediación no procede y por tanto se niega la solicitud de la realización de tal diligencia. En cuanto a los documentos de otorgamiento de la matrícula de arrendador que pretenden ser tenidos en cuenta como material probatorio, este Despacho considera, que el fin de las pruebas es dar certeza al funcionario que toma la decisión, convenciéndolo de la ocurrencia o no del hecho, al señalar el Código General



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019 Pág. No. 3 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se da trámite a una actuación administrativa"

del Proceso en su artículo 168 y subsiguientes, lo referente a la pertinencia y conducencia de las pruebas. Así mismo y con base a la anterior definición, es necesario señalar lo que el Código General del Proceso determina en cuanto a las pruebas:

1. Que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, esto es la necesidad de la prueba (Art. 164 del C.G.P.)
2. Que sirven como pruebas, la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez (Art. 165 del C.G.P.)
3. Que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba (Art. 167 del C. G P.).
4. Que las pruebas deben ceñirse al asunto materia del proceso y que el juez rechazará in limine las legalmente prohibidas o ineficaces, las que versen sobre hechos notoriamente impertinentes y las manifestaciones superfluas (Art. 168 del C.G.P.)

De acuerdo a lo anteriormente expresado, tenemos que las pruebas son un medio de verificación de las afirmaciones y hechos que formulan las partes dentro de un proceso, con el fin de otorgarle al juez y/o para el caso sub examine el funcionario, las pautas necesarias para tomar una decisión. Aunado a lo anterior, se tiene que no sólo se necesita allegar oportunamente las pruebas que se pretende hacer valer dentro del proceso, sino que estas deben ser congruentes con el objeto del mismo, igualmente éstas deben cumplir con los requisitos de pertinencia, conducencia y utilidad.

En cuanto al concepto de conducencia, nos referimos a la idoneidad legal que tiene una prueba para demostrar un hecho determinado, es decir, que la práctica de la prueba es permitida por la ley como elemento demostrativo de algún hecho o algún tipo de responsabilidad; la pertinencia es la relación directa entre el hecho alegado y la prueba solicitada, y la utilidad se refiere a su aporte concreto en punto del objeto de la investigación, en oposición a lo superfluo e intrascendente. De esta manera, teniendo en cuenta la naturaleza de los documentos allegados, el Despacho encuentra que los mismos no cumplen con los requisitos anteriormente descritos dentro de la presente investigación, motivo por el cual no serán tenidos en cuenta como tal.

EXPEDIENTE No. 1-2018-12640



AUTO No. 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019 Pág. No. 4 de 6

Continuación del Auto “Por el cual se da trámite a una actuación administrativa”

En cuanto a los argumentos esgrimidos por la parte investigada, es procedente reiterar lo señalado por este Despacho en el auto de apertura de la investigación, en el sentido que es una obligación de los matriculados que desempeñan actividades de arrendador lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 8 del Decreto 51 de 2004:

Artículo 8º. De la inspección, vigilancia y control. Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

(...)

3. Efectuar un permanente y efectivo control del contenido de la publicidad de los bienes y servicios que prestan las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, y de aquella que utilicen los demás oferentes de inmuebles para arrendamiento en el mercado, a fin de que la misma se ajuste a la realidad técnica, financiera y jurídica del servicio y bienes promovidos y a la normatividad vigente aplicable a la materia. El número de la matrícula de arrendador deberá figurar en todos los anuncios, avisos, o cualquier material publicitario que para anunciar sus servicios publiquen las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 en cualquier medio de comunicación, así como también en la totalidad de la documentación relacionada con las actividades precontractuales y contractuales que se utilice en desarrollo de las mismas.

(Negritas y subrayado fuera del texto)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019 Pág. No. 5 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se da trámite a una actuación administrativa"

Así, de acuerdo con el texto legal precitado, se colige que todas las actuaciones llevadas a cabo por las personas naturales y/o jurídicas que desarrollan actividades de arrendamiento de inmuebles debe figurar el número de la matrícula de arrendador debidamente otorgado por la autoridad competente, no solo dentro de las publicidades emitidas al público sino en los documentos que hacen parte integral de las etapas tanto precontractual como contractual. Aunado a lo anterior, la investigada **ASCASAS S.A.S.** durante su defensa, ha admitido que producto de la presente investigación ha procedido a agregar el número de matrícula de arrendador a las minutas contractuales, motivo por el cual se puede desprender que los contratos anteriores al inicio de la presente investigación carecían de dicha información; en consonancia con lo descrito, los argumentos esgrimidos por el investigado resultan inertes frente a la norma precitada. De esta manera, el despacho encuentra plausible continuar con el desarrollo de la presente investigación por cuanto no hay motivos fácticos o jurídicos que lleven a esta Subdirección a dar por terminada la investigación y decretar su archivo.

De acuerdo a lo anterior, desde el punto de vista procedimental y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 parágrafo 2 del Decreto Distrital 572 de 2015 "Vencido el periodo probatorio de que trata el parágrafo anterior, se dará traslado a la sociedad investigada por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", con el ánimo de impulsar, el presente proceso y garantizar el derecho al debido proceso, se procederá a dar aplicación a la citada normatividad, para que en el término allí establecido presente sus alegatos de conclusión, dando continuación a las actuación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. - CERRAR la etapa probatoria dentro de la actuación administrativa que se adelanta en contra de la sociedad **ASCASAS S.A.S.** identificada con NIT 800.222.255-6 con matrícula de arrendador No. 1309, por las razones anteriormente señaladas.

ARTÍCULO SEGUNDO. - CORRER TRASLADO del presente auto al representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad **ASCASAS S.A.S.** identificada con NIT 800.222.255-6



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

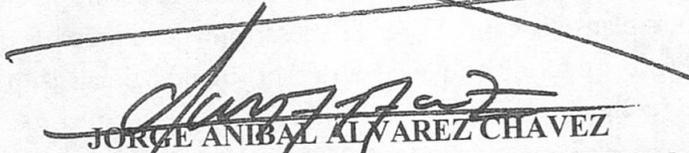
AUTO No. 3093 DEL 19 DE JULIO DE 2019 Pág. No. 6 de 6

Continuación del Auto "Por el cual se da trámite a una actuación administrativa"

con matrícula de arrendador No. 1309, informándole que de conformidad con el artículo 12, parágrafo 2 del Decreto 572 de 2015, cuenta con el término de **diez (10) días hábiles** siguientes a la comunicación del presente Auto, para que presente ante este Despacho los respectivos alegatos de conclusión.

ARTÍCULO TERCERO. – Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Anderson Redondo Serrano – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Revisó: María del Pilar Pardo Cortes – Profesional Especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

EXPEDIENTE No. 1-2018-12640