



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*  
Proceso 1-2013-34306

**EI SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes N° 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo N° 79 de 2003, el Decreto Reglamentario N° 405 de 1994, Decretos Distritales N° 121 de 2008 modificado por el 578 de 2011 y 478 de 2013; y el Decreto Distrital 419 de 2008, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO**

**A. Fundamento Legal**

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el Decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

*“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.*

**B. Hechos**

1.- La presente investigación inicia por queja con radicado No. 1-2013-34306 de fecha 17 de junio de 2013, presentada por la Administradora y Representante Legal del Edificio Triangulo 1 ubicado en la calle 22ª No. 44ª -26 Barrio Quinta Paredes, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas comunes de la citada copropiedad (c.1, fl.1-29).

**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación “*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*”

2.- Conforme a lo preceptuado en el artículo 4 del Decreto 419 de 2008 y bajo los radicados No. 2-2013-31034 de fecha 4 de junio de 2013 y radicado No. 2-2013-37549 del 2 de julio de 2013, se corrió traslado de la queja al enajenador TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S. con Nit. 900.345.159-8 a lo cual la sociedad enajenadora contestó mediante radicado No. 1-213-41159 de fecha 12 de julio de 2013, en síntesis lo siguiente: “*En reunión de copropietarios se nombraría un comité y se tendría una reunión con este, dicha reunión no se dio, se solicita una nueva reunión para poder entrar al edificio e intervenir. Sorprende la queja como si la Constructora no asumiera sus responsabilidades y se quiere informar que la constructora está dispuesta a solucionar los inconvenientes.*” (c. 1, fl 45-47)

3.- Posteriormente con el fin de verificar los hechos objeto de queja, se practicó visita técnica de verificación de hechos No. 14-132 de fecha 29 de agosto de 2013 en la cual se hallaron los siguientes hallazgos: “1. **DEPOSITOS.** 1.1 **CONFRONTACION DE PLANOS:** *se catalogan como desmejoramientos de especificaciones técnicas, catalogadas como afectaciones graves.* 1.2 **DEPOSITOS Y SERVIDUMBRES:** *calificada como deficiencia constructiva catalogadas como afectación grave.* 2. **FILTRACIONES PLACAS Y MUROS DE CONTENCIÓN.** 2.1 **MUROS DE CONTENCIÓN:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 2.2 **PLACAS DE ENTREPISO:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 3. **VENTANERIA.** 4. **TERRAZAS-AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** 5. **FISURAS.** 5.1 **PUNTO FIJO** *–afectación leve.* 5.2 **MUROS DE CORONACION TERRAZAS:** *afectación grave.* 5.3. **FACHADAS:** *afectaciones graves.* 5.4 **PLACAS Y RAMPAS VEHICULARES:** *afectación leve.* 6. **MANCHAS POR ESCORRENTIA:** *deficiencia constructiva – afectación leve.* 7. **FILTRACIONES** 7.1 **OFICINA DE ADMINISTRACION:** *al momento de la inspección no registraba actividad.* 7.2 **SALON COMUNAL:** *filtraciones inactivas, que afectan la apariencia física del elemento.* 7.3. **CUARTO DE MAQUINAS:** *afectaciones graves...* 10. **CIRCUITO CERRADO T.V.:** *deficiencia constructiva – afectación leve.* 11. **PUERTAS DE ACCESO VEHICULAR:** *afectación grave.* 12. **BARANDAS – ESCALON:** *deficiencia constructiva-afectación grave.* 13. **SISTEMA ELECTRICO:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 14. **HIERROS EXPUESTOS EN PLACA:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 18. **ENTREGA DE PLANOS RECORD Y GARANTIAS:** *afectación grave.* 19. **CARCAMOS:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 20. **CUARTO BASURAS:** *deficiencia constructiva- afectación grave.* 22. **ACABADOS DE PISO – PARQUEADERO:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 23. **ESCOTILLA TANQUE DE AGUA:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 24. **BARANDA RAMPA ACCESO:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 25. **CUARTO DE BOMBAS:** *deficiencia constructiva – afectación grave.* 26. **DRYWALL:** *deficiencia constructiva – afectación leve.* 28 **CAJA TOTALIZADOS LUZ:** *afectación leve.*” (c. 1 fl 54-65)

*Jen*

**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación *“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

- 4.- Mediante Auto No. 1102 de fecha 05 de agosto de 2014 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, se decidió abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S con Nit. 900.345.159-8. (c. 1, fl 68-78)
- 5.- Con radicado No. 2-2014-51498 de fecha 13 de agosto de 2014, se corrió traslado del Auto No. 1102 del 05 de agosto de 2014 *“Por el cual se abre una investigación administrativa”* a la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S. (c. 1, fl 82)
6. – La sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S., mediante radicado No. 1-2014-56618 de fecha 03 de septiembre de 2014, donde se manifiesta frente al auto por el cual se abre una investigación describiendo las diferentes actividades que han realizado y las que esperan realizar para poder dar respuesta a las peticiones de la copropiedad, dicho escrito obra en el expediente a cuaderno 1 en los folios 97-109.
- 7.- El día 29 de enero de 2015, se realizó audiencia de intermediación en la cual las partes manifiestan que se reunirán en el Edificio el día 2º de febrero de 2015, para revisar punto por punto los hechos motivo de la queja.
- 8.- Se realiza una nueva visita de verificación de hechos No. 15-927 de fecha 25 de septiembre de 2015, en la cual se dijo frente a los hallazgos: 1. DEPOSITOS: hechos persisten. 1.2. DEPOSITOS Y SERVIDUMBRE: hecho persiste. 5.4 PLACAS Y RAMPAS VEHICULARES: hecho persiste. 7. FILTRACIONES. 7.1. OFICINAS DE ADMINISTRACION: hecho persiste. 7.2. SALON COMUNAL: hecho persiste. 13. SISTEMA ELECTRICO: hecho persiste. 18. ENTREGA DE PLANOS RECORD Y GARANTIAS: hecho persiste. 22. ACABADOS DE PISO – PARQUEADERO: hecho persiste. 23. ESCOTILLA TANQUE DE AGUA: hecho persiste. 25. CUARTO DE BOMBAS: hecho persiste. 28. CAJA TOTALIZADOR LUZ: hecho persiste. 31. CONTROLES DE ASENTAMIENTO: hecho persiste. (c. 1, fl 170-174)
9. – Mediante resolución No. 833 del 7 de abril de 2016 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda resolvió imponer sanción a la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S. con Nit. 900.345.159-8, multa por valor de DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS (\$222.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a: VEINTINUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$29.641.284.00) M/CTE y una orden de hacer, la cual consiste en que dentro de los seis meses siguientes se acoja a la normatividad infringida, para lo cual debe realizar el trabajo tendiente a solucionar en forma definitiva los hechos: *“1. DEPOSITOS 1.1 CONFRONTACION DE PLANOS”, 1.2. DEPOSITOS Y SERVIDUMBRE”, 5.4 PLACAS Y RAMPAS VEHICULARES”, “7. 7.1 FILTRACIONES OFICINA DE*





**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

ADMINISTRACION", "7.2 SALON COMUNAL", "13. SISTEMA ELECTRICO", "18. ENTREGA DE PLANOS RECORD", "19. CARCAMOS", "22. ACABADO DE PISO PARQUEADERO", "23. ESCOTILLA TANQUE DE AGUA", "25. CUARTO DE BOMBAS", "28. CAJA TOTALIZADOS LUZ", "31. CONTROLES DE ASENTAMIENTO" asimismo que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado, acredite a este Despacho el cumplimiento de la orden impuesta. (c. 1, fl 183-213).

10.- La citada Resolución fue notificada de manera personal a la señora CARMEN CIELO RUIZ VILLEGAS, en su calidad de representante legal del EDIFICIO TRIANGULO I P.H., el día 11 de mayo de 2016. (c.2.fl 214)

11.- La Resolución No. 833 de 07 de abril de 2016, "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" fue notificada mediante aviso a la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S., con Nit. 900.345.159-8. (c. 2, fl 220)

12.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, la representante legal del EDIFICIO TRANGULO 1 interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No 833 del 7 de abril de 2016, mediante escrito radicado No. 1-2016-38263 de fecha 24 de mayo de 2016. (c. 2, fl 225-228).

13.- Mediante Resolución No. 1603 del 27 de junio de 2016 "*Por la cual se resuelve un recurso de reposición y se concede en subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. 833 del 7 de abril de 2016*" la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda confirmo la resolución No. 833 del 7 de abril de 2016, en contra de la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S. (c. 2, fl 232-237)

14.- La actuación administrativa fue recibida por esta instancia el día 03 de agosto de 2016, a efectos de resolver el recurso de apelación interpuesto.

## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente sustenta su recurso en síntesis bajo los siguientes argumentos:

- Que sean adicionados los siguientes aspectos en cuanto "1. DEPOSITOS. CONFRONTACION DE PLANOS. DEPOSITO DE SERVIDUMBRE: realizar trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan zonas comunes, además la entrega de las áreas comunes que fueron ocupadas de manera ilegal por parte de la querellada. 2. ESCOTILLA TANQUE DE AGUA: aunque se



**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

*haya subido su boca de ingreso en una altura casi de 30 centímetros, se solicita ordenar a la querellada que construya la respectiva caseta o cuarto de protección.*

3. **SOCIEDAD EN LIQUIDACION:** *que la sociedad está en liquidación, se solicita se adicione a esta decisión en el sentido de que se informe a las autoridades respectivas de este fallo a fin de que se proceda de inmediato al registro del mismo y adopte las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento."*

**III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta los argumentos de la recurrente, esta Subsecretaría precisa que la función de inspección, vigilancia y control, sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que la desarrollen; con el propósito de resguardar el orden social, es decir, la observancia de la ley, por tanto en los que respecta al cumplimiento de las citadas funciones en cabeza de esta entidad, estas deben ir encaminadas a verificar los hechos puestos en su conocimiento, a través de la investigación administrativa que se ha de adelantar en cumplimiento del procedimiento previsto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

Hechas las anteriores precisiones, entra el Despacho a evaluar las manifestaciones emitidas por el recurrente, contrastándolos con la normatividad vigente y con el acervo probatorio obrante, entonces se procederá a resolver el recurso de apelación presentado el día 24 de mayo de 2016, por la representante legal del Edificio Triangulo 1, contra la Resolución No. 833 del 7 de abril de 2016 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*".

La copropiedad recurrente sustenta su inconformidad respecto del acto administrativo objeto de estudio, en lo referente a la orden de hacer emitida, para lo cual resalta dos puntos en los cuales solicita adicionar ciertos aspectos, específicamente en los hechos atinentes a los depósitos que fueron construidos sin estar incluidos en los planos y licencia de construcción aprobados para el desarrollo del proyecto, de igual forma se refiere al tanque de almacenamiento de agua el cual fue ubicado en el antejardín, con lo cual también se configuro un cambio de lo construido respecto de lo aprobado y ofrecido, situaciones que según la recurrente ameritan una adición a la orden impuesta por la resolución objeto de recurso.

Lo anterior no puede ser atendido por esta Subdirección dado que es obligación ceñirnos a las facultades y competencias que legalmente son otorgadas para adelantar investigaciones, toda vez que la facultad de inspección, vigilancia y control en el ejercicio de la actividad de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, dentro de las que no se encuentra habilitada la posibilidad de indicar



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 6 de 8

**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación "Por la cual se resuelve un recurso de apelación"

cuál es la forma correcta de cumplir con las obligaciones impuestas después de concluida la investigación, con lo cual no es viable ni procedente que esta entidad le imponga a la sociedad sancionada una forma específica para que se acoja a la normatividad infringida.

A su vez el artículo 2 numeral 9 del Decreto 78 de 1987 dice. "**Artículo 2º.-** Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones:

9. Imponer multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias..."

Normatividad que es clara frente a la facultad que tiene esta entidad en imponer multas a sus vigilados, por no cumplir las órdenes o requerimientos impuestos dentro de los términos establecidos según sea el caso.

Pero frente a la forma en que la sociedad debe desarrollar las órdenes impuestas, no puede esta entidad imponer los lineamientos por los cuales se debe ceñir la sociedad para desarrollarlas, dado que este deber se encuentra dentro de la órbita de decisión de la sociedad enajenadora, sin dejar de lado la colaboración que pueda recibir de la copropiedad.

En consonancia con lo anterior no es factible extender nuestras funciones más allá de lo ordenado, lo que se busca es que estas órdenes sean ejecutadas respetando lo indicado en el acto administrativo hoy impugnado en concordancia con la normatividad técnica.

Ahora frente al argumento del proceso de liquidación en el que se encontraba la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S, se debe informar que una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación; el ente social deja de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones, en consecuencia no hay persona jurídica contra quien hacer efectiva las manifestaciones de la administración y por ende a quien imputarle el incumplimiento normativo objeto de la queja.

Sin embargo, a pesar de que esta entidad tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentren en estado de liquidación; a partir del momento en que se aprueba e inscribe la cuenta final de liquidación de dicha sociedad en la cámara de Comercio, se entiende que desaparece la persona jurídica, esto es, pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, y, por consiguiente, para ser parte en un proceso.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Hoja 7 de 8

**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

Lo anterior ocurre dentro de este proceso por cuanto se validó la información del matriculado investigado en la Cámara de Comercio de Bogotá, encontrándose que la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S se encuentra liquidada, mediante Acta No. 7 de la asamblea de accionistas del 02 de junio de 2016, por medio de la cual se aprobó la cuenta final del liquidación de la sociedad en referencia la cual fue inscrita el 8 de junio de 2016 bajo el No. 02110776 del libro IX, documento que obra en el expediente en folio 243.

Por lo anterior, es claro que ante la inexistencia de la persona jurídica por cuanto con la radicación de la cuenta final de liquidación desaparece la capacidad de ejercicio o de obrar o legal (inciso final art. 1502 C.C.), que se refiere a la aptitud de ejercer la actividad jurídica señalada, extinguiéndose con ello la capacidad legal o de ejercicio es la que interesa para el estudio del cargo, esto es, aquella que consiste en la aptitud jurídica para poderse obligar válidamente en tanto el acto administrativo señalado implica la desaparición del ordenamiento jurídico de la sociedad TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S, situación que implica que esta entidad se vea avocada a revocar el acto administrativo sancionatorio, siendo a su vez necesario ordenar el archivo de la presente investigación en razón a lo previamente señalado.

Por lo tanto, no es procedente para el despacho continuar adelantando actuaciones contra un sujeto inexistente, por lo cual se revocará la resolución No. 833 del 7 de abril de 2016 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" por los motivos expuestos anteriormente.

En mérito de lo expuesto, el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR:** la sanción impuesta en la Resolución No. 833 de fecha 7 de abril de 2016 "*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*" a la sociedad TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con Nit. 900.345.159-8 (*liquidada*) por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** el archivo de la presente investigación administrativa radicada bajo No. 1-2013-34306 adelantada en contra la sociedad TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con Nit. 900.345.159-8 (*liquidada*) por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Hoja 8 de 8

**RESOLUCIÓN No. 3039 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016**  
Continuación "*Por la cual se resuelve un recurso de apelación*"

**ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo a la señora CARMEN CIELO RUIZ VILLEGAS administradora y representante legal (o quien haga sus veces) del EDIFICIO TRIANGULO 1 ubicado en la calle 22ª No. 44ª-26.

**ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo al señor HERNANDO ANGULO TRASLAVIÑA en su calidad de representante legal (o quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora TRIANGULO CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con el Nit. 900.345-159-8, (liquidada) o al autorizado para notificarse de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los trece (13) días del mes de diciembre de 2016.

  
**JUAN OSWALDO MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Gloria Páez - Contratista SIVCV  
Revisó: Camila Cortes Daza - Contratista SIVCV