



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
MARCELA CASTRO GOMEZ
PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADA
Carrera 6 No.55-34
Bogotá D.C.

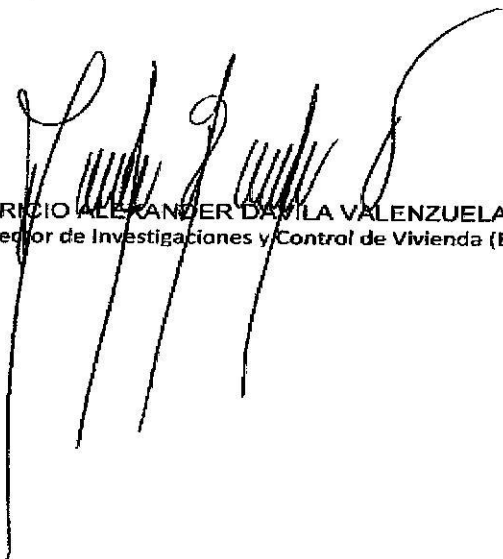
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2017-43898
FECHA: 2017-06-08 08:28 PRO 217826 FOLIO: 1
ANEXOS: 6 folios
ASUNTO: Comunicación Auto 931 de 2017
DESTINO: PEREZ CASTRO SAS
TIPO: Memorando Interno
ORIGEN: SDHT - Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda

Asunto: Comunicación del **Auto N° 931 del 31 de mayo de 2017.**
Radicado Interno: 3-2015-27910-1

Respetado señor (a),

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo segundo del **Auto N° 931 del 31 de mayo de 2017**, "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su conocimiento.

Cordialmente,



MAURICIO ALEXANDER DAVILA VALENZUELA
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda (E)

Anexo: Copia del Auto N° 931 del 31 de mayo de 2017 en once (11) folios.
Elaboró: Viviana C Montealegre – Contratista SICV *VM*
Revisó: Laura Yineth Diaz Barrios – Contratista SICV *LM*

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



BOGOTÁ
MEJOR PARA TODOS



AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Página 1 de 11

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, Acuerdo Distrital 079 de 2003, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento de la queja presentada de oficio por la doctora **PAULA ANDREA SILVA LEON** en calidad de Subdirectora de Prevención y Seguimiento de la Secretaría de Habitat, del proyecto de vivienda **VIVIENDA MULTIFAMILIAR FELLINI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 5 No.57 – 25 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.566.049-4 y representada legalmente por **MARCELA CASTRO GOMEZ** (o quien haga sus veces). Actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2015-27910 del 04 de mayo de 2015 y la queja 3-2015-27910-1 (Folio 1)

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda SIDIVIC con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.566.049-4 es la responsable del proyecto de vivienda **VIVIENDA MULTIFAMILIAR FELLINI – PROPIEDAD HORIZONTAL** y le fue otorgado el registro de enajenación No.2013152 (Folio 5)

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 419 de 2008, mediante comunicación radicado No. 2-2015-41880 del 02 de julio de 2015 (Folio 6) corrió traslado de la queja inicial a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indique si corregiría los mismos o no, señalándole un término de cinco (5) días. Frente al cual no realizó manifestación.

Que según lo dispuesto por el artículo 5º del Decreto Distrital 419 de 2008, esta subdirección procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 19 de agosto de 2015 a las 11:00 am; de lo cual se allego a las partes intervinientes oficios

cl

Denise Rivera

ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE HABITAT
Alcaldia Mayor de Bogotá,
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA DE HABITAT

AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

No.2-2015-49882 y 2-2015-49883 (folio 8 a 9), a la que asistieron la señora **YOLANDA CORREA FELIZ** en calidad de representante legal del proyecto de vivienda objeto de queja y por la sociedad enajenadora asistió el señor **RODRIGO RIVERA ACEVEDO** quien manifestó ser Delegado del enajenador adjunto autorización obrante a folio 14 del expediente; de igual manera consta en Acta de Vista Técnica visible a (folio 12) del expediente, diligencia de la cual se elaboró el informe verificación de hechos No. 15-228 del 16 de septiembre de 2015 (folio 19 a 22) que concluyó:

"HALLAZGOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo Quinto del Decreto Distrital 419 del 3 de Diciembre de 2008, se programó visita de carácter técnico a las Zonas Comunes del Edificio Fellini, el pasado 19 de agosto de 2015, encontrando que:

1. Falta acceso para personas con movilidad reducida

Al momento de la visita técnica se pudo observar que la edificación presenta como medio de accesibilidad una escalera compuesta por 7 pasos de .18cms de altura cada uno; es decir que la puerta de entrada está localizada aproximadamente a nivel de +1.26 ms, con respecto del nivel del andén peatonal que para este caso sería el nivel 0.00 ms. Con lo anterior se observa que la edificación presenta barreras arquitectónicas que impiden el acceso peatonal a la edificación a personas con discapacidad.

Consultados los documentos aportados en la radicación de documentos, se establece que el enajenador incurrió en un desmejoramiento de especificaciones al no cumplir con lo aprobado en planos con la licencia de construcción LC 13-3-0380 del 14 de junio de 2013 de la curaduría urbana N° 3 de Bogotá, al no implementar la silla proyectada. De la misma manera el enajenador incurre en una deficiencia constructiva con carácter de afectación GRAVE por afectar las condiciones de habitabilidad y el uso de los bienes comunes. Al no dejar en la edificación la rampa de acceso peatonal a discapacitados, el enajenador no cumplió con las normas del Decreto 1538 del 2005, en su Artículo 10, que establece los parámetros que deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el Artículo 7 del presente decreto. Se transcriben:

ARTÍCULO 10. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES PARA VIVIENDA. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7 del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Diana G. Pinzon

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría de Inspección,
Planes y Control de Vivienda
Subdirección de
Investigaciones y Control de
Vivienda. Hace constar que la
presente fotocopia coincide
en su contenido con el
original que reposa en los
archivos de esta Entidad.



2

AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Página 3 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

ARTICULO 7. ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO. *Los elementos del espacio público deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a los siguientes parámetros:*

A. Vías de circulación peatonal.

- 1. Los andenes deben ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado.*
- 2. Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en, los cruces de calzadas, ciclo rutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes y túneles.*

2. Se modificaron las zonas verdes exteriores.

Uno de los hechos objeto del inicio de las actuaciones administrativas consiste en el posible desmejoramiento de especificaciones por parte del enajenador al no dejar las zonas verdes exteriores de acuerdo a lo consignado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana N° 3 de Bogotá, en la licencia de construcción LC 13-3-0380 del 14 de junio de 2013. Al momento de la visita se observa al respecto, que el enajenador omitió las zonas verdes localizadas al acceso de la edificación, según lo aprobado debe contar con un antejardín con área de 19,07 metros cuadrados. En la actualidad se observa que el enajenador reemplazo el área descrita anteriormente por un área con escaleras y zona dura donde instalo las siamesas de la red contra incendios.

Con lo anterior el enajenador constituyo un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva calificados como afectación GRAVE, por no acogerse a lo ofrecido en la radicación de documentos y por no cumplir con lo establecido en la Ley 400 de 1997 en su artículo 7°:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*
PARAGRAFO. *Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.*

3. Fachadas del edificio

CP

Diana Rincon

La suscrita Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda, hace constar que la presente fotocopia coincide en su contenido con el documento que reposa en los archivos de esta Entidad.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat,
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda



AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Página 4 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Al momento de la visita se observa que el enajenador no construyó la fachada de acuerdo con los planos aprobados por la curaduría urbana N° 3 de Bogotá, en la licencia de construcción LC 13-3-0380 del 14 de junio de 2013:

A la altura del quinto piso hacia el lado sur de la edificación, se observa que el enajenador no construyó las ventanas del quinto y sexto piso de acuerdo con los planos aprobados (ver reseña fotográfica).

En la fachada principal y hacia el costado sur de la edificación, en los planos aprobados por la Curaduría Urbana N° 3 de Bogotá, se aprobaron 3 ventanas las cuales no se construyeron.

La altura de la placa plana de la fachada principal no corresponde a la altura indicada en los planos aprobados, es decir se construyó a una cota superior a la aprobada en los planos, la cual corresponde a +14.20 metros.

Con lo anterior el enajenador constituyó un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva calificados como afectación GRAVE, por no acogerse a lo ofrecido en la radicación de documentos y por no cumplir con lo establecido en la Ley 400 de 1997 en su artículo 7°:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*
PARAGRAFO. *Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.*

4. Escaleras.

Al momento de la visita se observa que el enajenador construyó la escalera de acceso a pisos en forma abanicada, contrario a lo aprobado en los planos aprobados por la curaduría urbana N° 3 de Bogotá, en la licencia de construcción LC 13-3-0380 del 14 de junio de 2013.

Con lo anterior el enajenador constituyó un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva calificados como afectación GRAVE, por no acogerse a lo ofrecido en la radicación de documentos y por no cumplir con lo establecido en la Ley 400 de 1997 en su artículo 7°:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. *Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.*

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

PARAGRAFO. Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

5. Queja con radicado 1-2015-49603. Parqueadero visitantes

En el transcurso de las actuaciones administrativas se recibió una queja con el radicado 1-2015-49603, interpuesta por el señor Carlos Andrés Camero Rubiano, en la cual solicita:

"verificar que uno de los parqueaderos que debió ser destinado a uso de visitantes no ha sido posible utilizarlo por cuanto al parecer no cuenta con las medidas correspondientes y los vehículos no caben, causando extrañeza de por qué la Curaduría otorgó la licencia sin verificar los espacios dispuestos en la norma para que el mismo fuera funcional."

Al momento de la visita se observa que el parqueadero en mención, esta subdividido en dos unidades de parqueo; comparando con los planos aprobados por la curaduría urbana N° 3 de Bogotá en la licencia de construcción LC 13-3-0380 del 14 de junio de 2013, se puede constatar que el enajenador no entregó este parqueadero como parqueadero de discapacitados, sino al contrario lo subdividió, otorgando una parte de este para zonas privadas y la otra parte como parqueadero de visitantes. Es por demás aclarar que la Curaduría urbana en cuestión aprobó debidamente este espacio para parqueadero de discapacitados acogiéndose a la normativa correspondiente, para conceder la debida licencia de construcción verifica la disposición de estos espacios y le da la aprobación de acuerdo al planteamiento del enajenador o diseñador del proyecto. Bajo esta verificación no se considera necesario correr traslado a La Comisión de Veedurías a las Curadurías Urbanas de Bogotá, por algún acto indebido por el Curador Urbano N° 3

Con lo anterior el enajenador constituyo un desmejoramiento de especificaciones y una deficiencia constructiva calificados como afectación GRAVE, por no acogerse a lo ofrecido en la radicación de documentos y por no cumplir con lo establecido en la Ley 400 de 1997 en su artículo 7°:

ARTICULO 7o. SUJECION DE LA CONSTRUCCION A LOS PLANOS. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.
PARAGRAFO. Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

Este hecho es calificado como afectación GRAVE.

CP

D. Carlos Rodríguez

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT
Alcalde Mayor de Bogotá
Secretaría Distrital del Hábitat
Subsecretaría de Inspección,
Vigilancia y Control de Vivienda
La suscrita Subdirectora de
Investigaciones y Control de
Vivienda, hace constar que la
presente fotocopia cuicuida
en su contenido con el
documento que reposa en los
archivos de esta Entidad.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Nota: durante la diligencia el enajenador hace entrega de una copia simple de la boleta de radicación 15- 1-1339, a la Curaduría Urbana N° 3 de Bogotá, solicitando prórroga de la licencia de construcción."

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 419 de 2008 y el Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: *"iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"*

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.566.049-4.

AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Página 7 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 419 de 2008, relativos a la oportunidad para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega fue en abril de 2015 del proyecto de vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR FELLINI- PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad y el momento en que los hechos son puestos en conocimiento de este Despacho, correspondiendo al 04 de abril de 2015, se debe respetar el término establecido en la citada normatividad. Lo que establece que se radico en oportunidad.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía



AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Página 8 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del Informe de Verificación de Hechos, como medio de prueba.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 419 de 2008.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 15-228 de 16 de septiembre de 2015, emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular; no es posible aperturar investigación administrativa, contra la sociedad enajenador **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADADA**, identificada con Nit.900.566.049-4 y representada legalmente por **MARCELA CASTRO GOMEZ** (o quien haga sus veces), ya que la sociedad enajenadora se encuentra liquidada según se observa frente al acta No.006 de la asamblea de accionistas del 22 de diciembre de 2015, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 23 de enero de 2016 bajo el No.02055212 del libro IX conforme al certificado expedido por Registro Único Empresarial y Social Cámaras de Comercio obrante a folio 25 del expediente. Que en consecuencia, y conforme a lo narrado, la sociedad **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADADA**, identificada con Nit.900.566.049-4, se encuentra liquidada.

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Al respecto es necesario anotar, que cuando una empresa entra en proceso de liquidación de su patrimonio social, lapso durante el cual la sociedad conserva su personalidad jurídica para continuar con todos los actos tendientes a su inmediata liquidación, (inciso primero del artículo 222 del Código de Comercio) su existencia continúa latente, hasta tanto se apruebe la cuenta de liquidación final de liquidación, circunstancia que se registra en el Certificado de Cámara y Comercio.

En razón a la extinción de la personalidad jurídica o capacidad jurídica de las sociedades comerciales, el Consejo de Estado ha señalado lo siguiente:

"(...)

Para el caso de las sociedades mercantiles, el ordenamiento legal somete a inscripción ante las cámaras de comercio respectivas, entre otros actos, la constitución, reformas estatutarias y las escrituras de disolución y liquidación de las sociedades.

Es necesario distinguir la extinción de la personalidad en sí, es decir, la capacidad jurídica de la extinción, del substrato mercantil (patrimonio social). El término disolución se refiere en forma especial a la extinción de la personalidad, y al vocablo liquidación, a la extinción patrimonio social.

En este orden de ideas, se tiene que la sociedad es una persona jurídica con capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, y, por consiguiente, para ser parte en un proceso, atributo que se conserva hasta tanto se liquide el ente y se apruebe la cuenta final de su liquidación, que es el momento en el cual desaparece o muere la persona jurídica.

Hechas las anteriores precisiones y toda vez que la parte actora, por haber ejercido actividad comercial estaba sometida al régimen probatorio del derecho mercantil, debía acreditar su existencia y representación legal mediante el correspondiente registro expedido por la cámara de comercio, en la que conste, entre otros aspectos, la constancia de que "la sociedad no se halla disuelta" (artículo 117 ibídem)."

Si bien es cierto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentran en estado de liquidación, a partir del momento en que se aprueba o se inscribe la cuenta final de liquidación de la sociedad en la Cámara y Comercio, se entiende que desaparece o muere la persona jurídica, esto es, pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, y por consiguiente, para ser parte en un proceso, razón por la cual

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 931 DE 31 DE MAYO DE 2017

Página 10 de 11

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

no sería procedente para esta entidad adelantar actuaciones contra un sujeto inexistente, tal es el caso de la sociedad contra la que se dirige la queja.

Así las cosas, esta Subdirección se halla frente a una imposibilidad jurídica y material de hacer pronunciamiento sobre los hechos objeto de queja debido a la desaparición de la vida jurídica de la sociedad **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.566.049-4

Concordante con lo anterior, el artículo 633 del Código Civil define la persona jurídica como *"...una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente..."*; siendo indispensable para que nazca a la vida jurídica la constitución de la escritura pública y así surgir con todos sus atributos que la individualizan en sus relaciones jurídicas y económicas; entonces, el fenecimiento de dicha persona puede ocurrir por el fenómeno de la liquidación de la sociedad, del cual una vez inscrita en el registro mercantil la cuenta final de liquidación desaparece del mundo jurídico la sociedad, y por ende todos sus órganos de administración y de fiscalización si existieren, desapareciendo así del tráfico mercantil como persona jurídica, teniendo como consecuencia que en ninguna forma pueda continuar actuando o bien ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones.

Ahora bien, el artículo 256 del Código de Comercio³, referente a la persona que actuó como liquidador de la sociedad, debe responder por las situaciones atinentes a su administrada en lo correspondiente al proceso liquidatorio, es así que terceros podrán iniciar actuaciones contra los liquidadores en razón de su gestión como liquidador a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación y hasta cinco años so pena de operar el fenómeno de la prescripción.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit.900.566.049-4 y representada legalmente por **MARCELA CASTRO GOMEZ** (o quien haga sus veces). En virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

³ Código de Comercio: "Artículo 256- Las acciones de los asociados entre sí, por razón de la sociedad y la de los liquidadores contra los asociados, prescribirán en cinco años a partir de la fecha de disolución de la sociedad. Las acciones de los asociados y de terceros contra los liquidadores prescribirán en cinco años a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación."

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

ARTÍCULO SEGUNDO: Comuníquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **PÉREZ CASTRO S.A.S. HOY LIQUIDADADA**, identificada con Nit.900.566.049-4 y representada legalmente por **MARCELA CASTRO GOMEZ** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora **YOLANDA CORREA FELIZ** en su calidad de representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **VIVIENDA MULTIFAMILIAR FELLINI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 5 No.57-25 de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales se podrán interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de Mayo de dos mil diecisiete (2017).



DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Vivianna C. Montealegre R.* - Contratista SICV
Revisó: *Hernán Camilo Tochoy González* - contratista SICV