



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-99562

FECHA: 2017-11-24 10:38 PRO 271240 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 2511 DE 2017
DESTINO: alfonso isaac gutierrez pardo
TIPO: RECLAMO CONTRA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA
ORIGEN: SCHI - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ALFONSO ISAAC GUTIERREZ PARDO

Representante Legal (o quien haga sus veces)

GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADA

Nit. 900.177.654-1

KR 14 127 10 OF 707

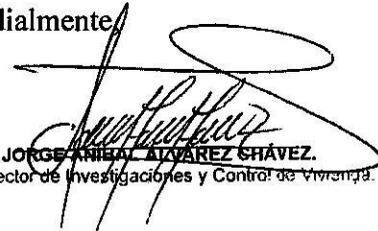
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación Auto No. 2511 del 14 de Noviembre de 2017
Expediente No. 1-2015-53098-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo Segundo del Auto No. 2511 del 14 de Noviembre 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 comunicación.

Cordialmente,



JORGE ANIBAL ALVÁREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Lo enunciado en 7 folios.

Elaboró: Yuly Lisbeth Calderon Goyeneche - Contratista - SIVCV

Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista - SIVCV



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

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

EL SUBDIRECTOR 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 por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 419 de 2008, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **NIEVES CHARRY MONTEALEGRE**, en calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALMARÚ CHICÓ – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 17 No. 95- 27 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1 y representada legalmente por el señor **ALFONSO ISAAC GUTIERREZ PARDO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-53098-1 del 25 de agosto de 2015 y la queja 1-2015-53098-1 (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 sociedad enajenadora **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1 es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALMARÚ CHICÓ – PROPIEDAD HORIZONTAL** y le fue otorgado el registro de enajenación No.2013188 (Folio 2).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 419 de 2008, mediante radicado No. 2-2015-54677 del 02 de septiembre de 2015 (Folio 3) 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 2 de 13

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

Frente al cual radicó con No. 1-2015-55095 del 04 de septiembre de 2015, suscrito por el señor MAURICIO VELEZ PARRA, en calidad de Subgerente de GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LTDA obrante a folio 5 a 8 del expediente, y manifestó:

"Nos permitimos enviar para su conocimiento y archivo, copia de la comunicación con la cual estamos atendiendo las inquietudes que nos ha presentado la Administración del Edificio Almarú Chicó, según la información que radicaron en su entidad con el número de la referencia. El edificio mencionado fue construido por nuestra empresa y entregado a la copropiedad el día 10 de mayo de 2014.

Posteriormente enviaremos a ustedes copia del informe técnico que presentaremos a la copropiedad sobre los arreglos que solicitan y el alcance de nuestra intervención en ellos."

De la misma manera se deja de presente el Memorando obrante a folio 9, emitido por la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, con radicado No. 3.2015-56895 del 11 de septiembre de 2015, en el cual se solicita al Grupo de Enajenación, determinar la situación de enajenación de inmueble objeto de queja.

Frente a lo narrado líneas atrás, obra en el expediente contestación de la sociedad enajenadora con radicado No.1-2015-58289 del 17 de septiembre de 2015, folio 10 a 52, suscrito por MARIO VELEZ PARRA en calidad e Gerente de GUTIEEREZ & VELEZ ARQUITECTOS LTDA, en el cual manifestó:

"Acuso recibo del requerimiento efectuado por su Despacho de fecha 2 de septiembre de 2.015, recibido en nuestras oficinas el día 7 del mismo mes y año, citado en la referencia y con el fin de dar respuesta al mismo, me permito manifestar lo siguiente:

Que el día 4 de Septiembre del año en curso bajo el número 1-2015-55095, radicamos en su entidad un oficio en el cual informamos que estamos revisando cada una de las observaciones presentadas en la queja radicada por la Señora Nieves Charry. En los próximos días (hacia el 21 de Septiembre) estaremos enviando tanto a ustedes como a la copropiedad un informe técnico indicando las actividades que realizaremos en cada uno de los casos que nos corresponda. Igualmente, atendiendo su solicitud, anexamos copia del Acta de Entrega realizada a los miembros del Consejo de Administración, donde se destacaron los puntos que se encontraban inconclusos y que a la fecha han sido totalmente terminados.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 3 de 13

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

Además su Despacho efectuó el siguiente requerimiento: "Dado que en nuestra base de datos no se observa la radicación del permiso de enajenación del inmueble en cuestión, le solicito aportar copia de dicho documento y/o su pronunciamiento sobre este hecho"; al respecto le informo lo siguiente:

En primer lugar debo anotar que el inmueble objeto del requerimiento hace parte del desarrollo inmobiliario que se adelantó bajo el Contrato de Fiducia Mercantil # 2-1-30623 de fecha 5 de octubre de 2.012, que se denominó FIDEICOMISO ALMARU CHICO FIDUBOGOTA y que el objeto del contrato y la filosofía del desarrollo del proyecto fue la de reunir un grupo de personas que se vincularon con el carácter de FIDEICOMITENTES PROMOTORES Y BENEFICIARIOS DE AREA, con el fin de que cada uno de los vinculados recibiera a cambio de sus aportes un área representada en una unidad de vivienda y sus anexidades.

En virtud de este convenio al restituir los aportes recibidos de los FIDEICOMITENTES PROMOTORES Y BENEFICIARIOS DE AREA, vía escrituración de las unidades que le correspondieron por cuenta del Contrato Fiduciario, se descarta que exista una actividad de carácter comercial y que estemos frente a un contrato de compraventa de inmuebles.

Además de lo expuesto, nuestra empresa realizó en su entidad el Registro de Enajenadores y el respectivo Permiso de Enajenación para un proyecto anterior al mencionado, proyecto que se desarrolló bajo el mismo tipo de contrato fiduciario. Terminado el trámite, el Área de Prevención de su entidad, nos manifestó que éste tipo de contrato fiduciario no requiere el Permiso de Enajenación para que lo tuviéramos en cuenta en futuros proyectos. Ese, es el caso de Almarú Chicó, donde no adelantamos el permiso, teniendo en cuenta el concepto del área mencionada y el objeto del contrato.

Adjunto para su conocimiento el mencionado contrato de fiducia.

Por todo lo anterior, le solicito comedidamente se sirva reconsiderar el requerimiento efectuado por su Despacho, atender las aclaraciones antes expuestas y proceder a dar conformidad a la solicitud radicada ante su Despacho y citada en la referencia.

Dejo en estos términos contestada su comunicación, quedando atento a sus comentarios sobre el particular."

Que según lo dispuesto por el artículo 5° 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 12 de noviembre de 2015, para lo cual enviaron comunicaciones tanto al



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

enajenador como al quejoso, con radicados No.2-2015-66854 y 2-2015-66858, folio 58 a 59; diligencia a la que asistió la señora NIEVES CHARRY, en calidad de administradora y representante legal del proyecto de vivienda objeto de queja y por la sociedad enajenadora acudió MARIO VELEZ en calidad de Subgerente de Gutiérrez y Vélez; conforme al Acta de Visita Técnica obrante a folio 60; diligencia de la cual se elaboró el informe técnico No. 1136 del 17 de noviembre de 2015 (folio 87 a 89) que concluyó:

"HECHOS VERIFICADOS"

Al momento de la visita la administradora informó que el constructor ha adelantado correcciones a hechos de la queja. El constructor aportó acuerdo de arreglos realizado entre las partes (folios 61 a 63) del cual se tomaron los hechos que la administradora consideró que al momento persisten. Se dejó constancia en el acta.

1—Filtraciones a sótano

*Durante la vista se constata que la placa de primer piso permite filtraciones hacia el sótano, que se manifiestan sobre los parqueaderos V-6, V-2 y 01 (imágenes 1 a 3). Las filtraciones corresponden con zonas de jardineras o área descubierta de parqueaderos en primer piso, evidencia de inadecuada impermeabilización y/o protección de la placa para evitar el paso del agua. Las filtraciones, de no corregirse, PUEDEN llegar a afectar la capacidad estructural de la placa. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de funcionamiento de los parqueaderos: se califica como **afectación grave**. Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:*

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

2—Daño en sifón

La administradora informa que el desagüe del sótano que está frente a las escaleras presenta apozado de agua cuando se lava el estacionamiento. El constructor manifestó que realizó inspección y se constató que está roto (imagen 4). El hecho es una deficiencia constructiva que, de momento, no se afecta las condiciones de funcionamiento del sótano.



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

Se califica como afectación leve. Se incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

*Sección D. 3.3 DESAGÜE DE AGUAS NEGRAS
ARTÍCULO D.3.3.1. General.*

Los siguientes son los requisitos generales que deben cumplir todas las edificaciones en lo referente a desagües de aguas negras.

(...)

PARÁGRAFO D.3.3.1.6. Los sistemas de desagüe de aguas negras deben diseñarse y construirse de manera que permitan un rápido escurrimiento de los residuos líquidos, eviten obstrucciones, impidan el paso de gases y animales de la red pública al interior de las edificaciones, no permitan el vaciamiento, escape de líquidos o la formación de depósitos en el interior de las tuberías y eviten la contaminación del agua.

3—Circuito de iluminación en primer piso

En visita se constata que el circuito de luces que ilumina la zona de parqueaderos en primer piso no funciona (imagen 5). El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad. Se califica como afectación leve. Se incumple lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 que dice:

*ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. (...)
Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:*

(...)

Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

4—Piso de estacionamiento en primer piso

Se denuncia que la placa de primer piso, en el área de estacionamientos, presenta fisuras. En sitio se constatan fisuras de las cuales una, sobre el parqueadero 1 de sótano, permite el paso del agua: hecho ya calificado en el numeral uno de este informe. Las demás fisuras observadas indican estar a nivel superficial y responden a posibles fallencias en el curado del concreto (imagen 6). El hecho no refleja falla de tipo estructural y no afecta el uso del estacionamiento. Es una deficiencia constructiva que se califica como afectación leve. Se incumple lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003, Artículo 23 transcrito arriba.

5—Cubierta de máquinas

En este numeral la administradora señaló rastro de humedad activa en la placa del último piso, donde están las máquinas de ascensor y los depósitos (imágenes 7 y 8), señal de falla



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

*de la impermeabilización de la placa. El hecho es una deficiencia constructiva que afecta el uso de los depósitos aledaños. Se califica como **afectación grave**. Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, Artículo B.5.1.2. y B.5.1.3., transcritos arriba.*

6—Fachadas en ladrillo

*La administradora denuncia que algunos sectores de fachada presentan manchas. En sitio la administradora señaló antepecho o plano sobre segundo piso del costado norte (imagen 9) y antepecho de segundo piso sobre la fachada principal (imagen 10). En estos sitios se observan manchas por escurrimiento y por la floración de sales del ladrillo. El hecho es una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, dado que durante la visita no se evidenció humedad activa al interior de los inmuebles. Se califica como **afectación leve**. Se incumple lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003, Artículo 23 transcrito arriba.*

7—Filtración a zona común

*La administradora denuncia que el pasillo del piso 7 presenta rastros de humedad que a pesar de la intervención por parte del constructor reaparece. En sitio se observa rastro de humedad activa en la parte inferior del muro (imagen 11). El muro y lugar específico corresponde al lado opuesto con la ducha de baño del apartamento 701, evidencia de posible filtración desde ese lugar por carencia o fallas en las boquillas o fugas desde la red (imagen 12). El hecho es una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad y se cataloga como **afectación grave**. Se incumple lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

ARTÍCULO B.5.3.9. Impermeabilización de placas y muros de baños y cocinas. La impermeabilización de placas y muros de baños y cocinas, debe cumplir con los requisitos aplicables dados en este capítulo, además de cumplir con los siguientes:

(...)

PARÁGRAFO B.5.3.9.2. Para estos cuartos la impermeabilización debe efectuarse de tal manera que no deje pasar la humedad del interior hacia el exterior.

8—Fisuras en zonas comunes

*En visita se constata que en los pasillos, del segundo al octavo piso, se presentan fisuras de asentamiento; la mayoría sobre el muro del ducto de basuras (imágenes 13 y 14). También en muros aledaños a las puertas de los apartamentos (imagen 15). El delegado de la entidad constructora informó que aún no se han hecho posventas en zonas comunes por fisuras. Las fisuras son un hecho derivado del asentamiento de la edificación, en el marco de la garantía y no afectan la habitabilidad. Se califica como **afectación leve**.*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 7 de 13

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

9 —Filtraciones desde fachada

La administradora denuncia que existen filtraciones desde fachada. Requerida para evidenciar los casos se accedió inicialmente al apartamento 802, donde no se registró humedad en muros que dan a fachada (imagen 16). En el apartamento 801 se constató humedad activa en muro de ventana en la alcoba principal, evidencia de falla en el sello de impermeabilización entre la ventana y el vano del muro (imagen 17). No se registraron más casos por filtraciones desde fachada. Lo constatado en el apartamento 801 es una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad. Se califica como afectación grave. Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, Artículo B.5.1.2. y B.5.1.3., transcritos arriba."

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

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



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

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 **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1 y representada legalmente por el señor **ALFONSO ISAAC GUTIERREZ PARDO** (o quien haga sus veces).

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 del bien inmueble en cuestión ocurrió el 10 de mayo de 2014¹ y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 25 de agosto de 2015, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial.

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 administrador 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." (Subrayas y negrillas de texto)

¹ Folio 18 del expediente obra acta de entrega zonas comunes, con fecha 10 de mayo de 2014



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 9 de 13

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

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión corresponde 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 corresponde al Estado de derecho".²

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 los 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 los hechos No. 1136 de 17 de noviembre de 2015 (folio 87 a 89) emitido por el área técnica, se observa que la sociedad enajenadora aportó en la visita técnica un Acuerdo sobre las obras de mantenimiento y arreglos que se realizarían en el Edificio Almarú Chicó, obrante a folio 61 a 63 del expediente, el documento se encuentra suscrito por **MARIO VELEZ PARRA** en calidad de Subgerente

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 10 de 13

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

de la sociedad enajenadora **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LTDA**, por la señora **NIEVES CHARRY** – en calidad de administradora de la Copropiedad **EDIFICIO ALMARY CHICO PH**, por el Consejo de Administración en calidad de Testigo, y por **RUBEN DARIO HOYOS OSORIO** en calidad de Gerente del Proyecto, como testigo. De la misma manera obra en el expediente: -Anexo 1 – Informe Sobre la Inspección Realizada al Edificio "**ALMARU CHICO**" y - Anexo 2; Folios 66 a 86 del expediente.

Cabe resaltar que en ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 419 de 2008, contra la sociedad enajenadora **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1 y representada legalmente por el señor **ALFONSO ISAAC GUTIERREZ PARDO** (o quien haga sus veces). Toda vez que según consta en el certificado de existencia y representación legal, obrante en el expediente a folio 91 doble cara, la sociedad enajenadora a través de Acta No.003 de la junta de socios del 18 de mayo de 2017, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 26 de mayo de 2017 bajo el No.02228611 del libro IX; que en consecuencia y conforme a los registros que aparecen en el RUES (REGISTRO UNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL CAMARA DE COMERCIO), la **SOCIEDAD SE ENCUENTRA LIQUIDADA**.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 11 de 13

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

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 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 **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1.

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.



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

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 y Archivar la investigación administrativa No. 1-2015-53098-1, en contra de la sociedad enajenadora **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ALFONSO ISAAC GUTIERREZ PARDO**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **GUTIERREZ & VELEZ ARQUITECTOS LIMITADA HOY LIQUIDADA**, identificada con Nit. 900.177.654-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **ALFONSO ISAAC GUTIERREZ PARDO**, en esta ciudad.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto al Representante Legal (o quien haga sus veces) **NIEVES CHARRY MONTEALEGRE**, del proyecto de vivienda **EDIFICIO ALMARU CHICO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, en 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

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."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2511 DEL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 13 de 13

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

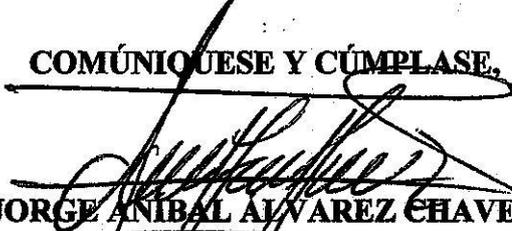
los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y el literal i del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de Noviembre de dos mil diecisiete (2017).

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Viviana C Montealegre – Contratista – SICV

Revisó: Hernán Camilo Tochoy González- Abogado Contratista SICV

Revisó: Robertson Giancarlo Alvarado Camacho – Abogado Contratista SICV