



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):
RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA
Carrera 10 No. 14 - 33 Piso 15
Bogotá

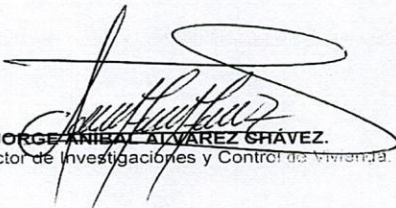


Asunto: Comunicación Auto No. 3918 del 14 de Diciembre de 2017
Expediente No. 1-2016-80249

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **Auto No. 3918 del 14 de Diciembre de 2017**, “*Por la 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 ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Lo enunciado en 5 folios.

Elaboró: Elver Marin Vega Contratista – SIVCV ^{cm}
Revisó: Lina Carrillo Orduz Contratista – SIVCV ^{lb}

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 No. 3918 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abstiene de abrir investigación 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 572 de 2015, 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 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja interpuesta por la señora **DIANA CAROLINA CARRASCO**, y el señor **JORGE SMITH GACHA AGUDELO** en calidad propietarios del apartamento 404 del **EDIFICIO AKUARE - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 158 No. 93 A - 37, de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con **NIT. 900.128.823-0** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-80249 del 22 de noviembre de 2016. Queja No. 1-2016-80249 (Folio 1 al 9).

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 **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con **NIT. 900.128.823-0**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2007052 (Folio 120).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante radicado No. 2-2016-85039 del 13 de diciembre de 2016 (folio 13) corrió traslado de la queja inicial a la constructora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos, señalándole un término de diez (10) días hábiles.

Que mediante radicado No. 1-2016-87705 del 22 de diciembre de 2016 (folios 15 al 106), la sociedad enajenadora procedió a dar respuesta sobre los hechos de la queja, indicando



AUTO No. 3918 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 2 de 9

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”*

que el parqueadero número tres del inmueble, cuenta con las medidas, distribución, localización y diseño indicados en el plano exhibido en la sala de ventas. Adicionalmente este parqueadero fue diseñado para estacionar un vehículo liviano, de acuerdo con el área, perímetro, altura, y estas características eran de conocimiento pleno de los propietarios del citado inmueble. Frente al inconveniente descrito por los quejosos, en cuanto los vehículos que estacionan transversalmente pueden chocar el vehículo estacionado en el parqueadero número tres, se procedió a corregir el tope llantas para evitar futuros inconvenientes.

Que según lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto distrital 572 de 2015, mediante radicados 2-2017-08995 y 2-2017-08996 del 16 de febrero de 2017 (folios 107 y 109) se procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 6 de marzo de 2017, donde se dejó constancia (folio 110) de la asistencia de la señora **DIANA CAROLINA CARRASCO**, propietaria del citado inmueble, y de la señora **ANDREA LISETH ROJAS**, en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora (folio 111).

Con base en lo anterior, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-169 del 27 de marzo de 2017 (folios 118 al 119), en el que se concluyeron los siguientes:

“HALLAZGOS

Revisada la queja descrita en el oficio, se evidencio durante la visita lo siguiente:

- 1. El parqueadero tiene un muro al lado derecho que obstaculiza las puertas del carro y al lado izquierdo están los parqueaderos 1 y 2 que obstaculizan las otras puertas.***

Los quejosos manifiestan que el parqueadero no cumple con las dimensiones establecidas por norma y no es posible ingresar o salir del vehículo una vez estacionado, debido al el muro pantalla en el parqueadero al costado norte y al costado sur por los parqueaderos 1 y 2 dispuestos transversalmente.

Se revisó las dimensiones al momento de la visita, y se constató que el parqueadero tiene una dimensión de 2.00m de ancho (desde el muro) x 4.50m de largo, se corrobora la información de radicación del proyecto y en los planos aprobados, las dimensiones concuerdan con lo construido.

Anexo del decreto 1108 de 2000, donde se establecen dimensiones de parqueaderos mínimas permitidas en uso residencial. Debido a que las dimensiones corresponden a lo establecido por la norma, no es posible atribuir existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación al enajenador.”



AUTO No. 3918 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 3 de 9

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

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 o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el Artículo 12 numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 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 facultad de tomar 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 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 Art. 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 investigación administrativa contra la sociedad enajenadora COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada) con NIT. 900.128.823-0



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

representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA**.

2. Oportunidad

El primer elemento para valorar la procedencia de la actuación en comento, es identificar para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del inmueble objeto de la queja, la cual tuvo lugar el 6 de septiembre de 2016, de acuerdo con el Acta de Visita Técnica (folio 110), mientras que frente a los hechos este Despacho tuvo conocimiento el día 22 de noviembre de 2016, cuando se interpuso de la queja.

3. Desarrollo de la actuación

La presente actuación 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:

"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 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI. Jorge Arango Mejía.

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



AUTO No. 3918 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 5 de 9

Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir investigación 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 injustificadas; 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 dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 572 de 2015).

4. Análisis probatorio y conclusión

Teniendo en cuenta el acervo probatorio obrante en el expediente, más el estado actual de la sociedad enajenadora **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con NIT. **900.128.823-0** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA** la cual se encuentra liquidada mediante Acta 15 de la Asamblea de Accionistas del 4 de julio de 2017, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad y fue inscrita el 10 de julio de 2017 bajo el No. 02240502 del Libro IX, según consta en el informe de verificación de existencia y representación legal (Folio 121).

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:



Continuación del Auto “*Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo*”

“(…)

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).”

Así las cosas, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, tiene la obligación de adelantar las actuaciones administrativas tendientes a determinar la responsabilidad administrativa frente a los enajenadores y constructores de vivienda urbana.

Si bien es cierto, la Subdirección 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 continuar adelantando actuaciones contra un sujeto inexistente, tal es el caso de la sociedad investigada.

Así las cosas, esta Subdirección se halla frente a una imposibilidad jurídica y material de hacer pronunciamiento de fondo sobre los hechos investigados para valorar si existe o no mérito para interponer sanción, debido a la desaparición de la vida jurídica de la investigada.



Continuación del Auto *“Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo”*

Por otra parte, 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 atinente 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.

Entonces, 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 quién hacer efectiva las manifestaciones de la administración y por ende a quién imputarle el posible incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es dable que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo previsto en el Decreto Distrital 572.

Aclarado lo anterior, se precisa que una vez analizado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Informe de Verificación de Hechos No. 17-169 del 27 de marzo de 2017 (folios 118 al 119), emitido por el área técnica, se debe señalar que frente al hecho *“El parqueadero tiene un muro al lado derecho que obstaculiza las puertas del carro y al lado izquierdo están los parqueaderos 1 y 2 que obstaculizan las otras puertas”* se determinó que *“Debido a que las dimensiones corresponden a lo establecido por la norma, no es posible atribuir existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación al enajenador”*, lo que indica que no obstante la

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 investigación y se ordena su archivo*”

sociedad enajenadora se encuentra liquidada, no existía mérito para aperturar la investigación.

En consecuencia, en ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control sobre los enajenadores de Vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con la investigación administrativa contenida en el Decreto Distrital 572 de 2015, adelantada contra la sociedad enajenadora **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con **NIT. 900.128.823-0** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA**, registro de enajenador No. 2007052 (Folio 120), por cuanto la misma no existe jurídicamente y por lo tanto cesaron sus obligaciones frente a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se ordenará por parte de esta Subdirección, el cierre de la investigación administrativa, ordenándose el archivo de las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2016-80249.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, en contra de la sociedad enajenadora **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con **NIT. 900.128.823-0** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA**, en virtud de lo expuesto en el numeral “4. *Análisis Probatorio*” de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la investigación administrativa radicada bajo No.1-2016-80249, contra la sociedad enajenadora **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con **NIT. 900.128.823-0** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido de este auto al señor **RODOLFO ERNESTO BAQUERO ARDILA**, Representante legal (o a quien haga sus veces), de la sociedad enajenadora **COB CONSTRUCCIONES S.A.S. (actualmente liquidada)** con **NIT. 900.128.823-0**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al señora **DIANA CAROLINA CARRASCO**, y el señor **JORGE SMITH GACHA AGUDELO** en



AUTO No. 3918 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017 Pág. 9 de 9

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

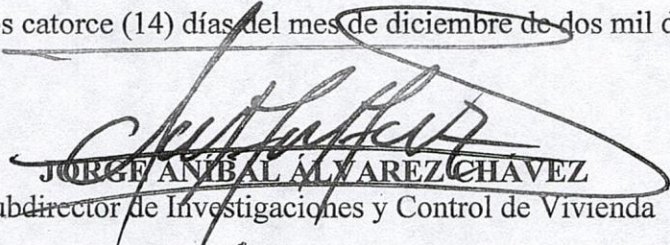
calidad propietarios del apartamento 404 del **EDIFICIO AKUARE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los catorce (14) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Pietro Sighinolfi Marquez - Contratista - SICV

Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista - SICV

Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista - SICV