



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

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

2-2018-08196

FECHA: 2018-02-27 16:06 PRO 330337 FOLIOS: 1
ANEXOS: 7 FOLIOS
ASUNTO: COMUNICACIÓN AUTO 3978 DE 2017
DESTINO: DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.,

Señor (a):
DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO
Liquidador
A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADA
Diego.espinal1@gmail.com
Calle 135 No. 46-35 Piso 2
Ciudad

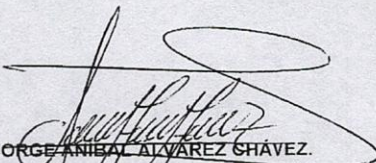
Asunto: Comunicación AUTO No. **3978 del 21 DE DICIEMBRE DE 2017.**

Expediente No. 1-2016-45155-1


Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo cuarto del **AUTO No. 3978 del 21 DE DICIEMBRE 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: Sandra Paola Caicedo Mora - Contratista SIVCV 

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. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 Página 1 de 13

“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 en los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, 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 las presuntas irregularidades en las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALU**, ubicado en la Calle 134 D No. 49-35 de esta ciudad, queja presentada por la señora **GLORIA A. BARRERA**, en calidad de representante legal del edificio, a través del señor **EDGAR ANDRÉS SINISTERRA RESTREPO**, Alcalde Local de Suba, contra la sociedad enajenadora **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA** identificada con Nit. **900.340.547-1**, representada legalmente por el liquidador (o quien haga sus veces), señor **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-45155 de 21 de junio de 2016. Queja No. 1-2016-45155-1 (folios 1 al 8).

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 sociedad enajenadora **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA**, representada legalmente por el liquidador (o quien haga sus veces), señor **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012099, actualmente cancelado (folio 9 Vto.).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2016-45928 de 22 de junio de 2016 (folio 11) se corrió traslado de los hechos al enajenador, para que un término de diez (10) días hábiles se manifestara respecto de si daría solución a los mismos.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2016-49738 de 07 de julio de 2016 (folios 12 al 18), la sociedad enajenadora manifestó que el edificio tuvo como fecha de entrega el día 20 de diciembre de 2014, emitiendo acta de entrega en la que obra listado de las obras pendientes por realizar y que son parte de la obligación de la sociedad enajenadora, adujo además que dichas labores fueron llevadas a cabo entre el mes de agosto de 2015 y febrero



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017 Página 2 de 13

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

de 2016, empero en el mes de abril se presentaron nuevas falencias a causa de las fuertes lluvias, situación que llevó a la copropiedad a realizar un nuevo requerimiento a la sociedad para que se llevaran a cabo los trabajos tendientes a subsanar las afectaciones sufridas sin obtener respuesta positiva por cuanto la constructora adujo que ya cumplió con las labores que le corresponden dentro de tiempo de garantía.

Finalmente, indicó que después de revisar los puntos objeto de queja expuestos por la administración del edificio, se evidenció que quedaron algunos pendientes y otros de los cuales no tenían conocimiento por lo que procedieron a comunicarse con el representante legal de la copropiedad para coordinar la subsanación de las falencias presentadas.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico, por lo cual mediante documentos obrantes a folios 19 y 20 del expediente, se enviaron comunicaciones radicadas con No. 2-2016-53097 y 2-2016-53098 de fecha 18 de julio de 2016, tanto al enajenador como al quejoso, con el propósito de indicarles la fecha y hora de la práctica de la visita al bien inmueble objeto de investigación, diligencia que se realizó el 04 de agosto de 2016, la cual no tuvo asistencia por parte de la sociedad enajenadora, llevándose a cabo con la presencia de la señora **GLORIA AMPARO BARRERA** en calidad de representante legal del proyecto en cuestión, tal y como consta en acta de visita obrante a folio 25.

Que mediante comunicación No. 1-2016-56412 de fecha 02 de agosto de 2016 (folios 22 a 24), la sociedad enajenadora manifestó que a fin de dar solución a los problemas presentados en la edificación se llevó a cabo reunión el día 02 de julio de 2016, la cual contó con la asistencia del consejo de administración y la administradora, llegando a una serie de acuerdos sobre los trabajos a realizar y para lo cual se dio un cronograma a la administración el día 18 de julio de 2016.

Adicionalmente, adujo que gran parte de los problemas radican en la cubierta y que una vez revisado dicho lugar evidenciaron que se encuentra instalada una antena de movistar de la cual no tenían conocimiento y que fue autorizada por la copropiedad, situación que podría ser la causa de la humedad existente y que saldría de la órbita de las obligaciones de la constructora.

Que mediante comunicaciones No. 1-2016-62701 de fecha 01 de septiembre de 2016 (folios 26 al 34) y No. 1-2016-67291 de fecha 21 de septiembre de 2016 (folios 35 al 54), la sociedad enajenadora allegó listado y registro fotográfico mediante el cual informó el avance de los



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

trabajos realizados en la edificación, informes con los cuales adujo haber subsanado las falencias de las que adolece el inmueble.

Que como consecuencia de la diligencia, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-974 de 21 de septiembre de 2016 (folios 55 al 58), en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS

1. Tejas termo acústicas instaladas en la cubierta fueron pisadas...

La copropiedad intervino haciendo unas reparaciones, luego el enajenador completo el trabajo cambiando y asegurando el resto de la cubierta. Se encuentra subsanado

De acuerdo a lo anterior el enajenador no incurre en deficiencia constructiva ni en desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble

2. Paredes del cuarto de máquinas del ascensor en la terraza del edificio no impermeabilizadas...

Al momento de la visita la representante legal del edificio confirma que el enajenador intervino haciendo la impermeabilización faltante. Hecho subsanado

De acuerdo a lo anterior el enajenador no incurre en deficiencia constructiva ni en desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble

3. Fisuras en la placa del parqueadero de primer piso y filtraciones hacia el sótano...

Al momento de la visita se verifica que las filtraciones se presentan debido a las fisuras presentadas en el concreto de la placa del primer piso debido a la retracción plástica del material en su proceso de fraguado. El enajenador ha intervenido el hecho pero este persiste. Las filtraciones se evidencian en el techo y los muros del sótano.

Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

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*



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

y comodidad internas.

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. *Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)*

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. *La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.*

De acuerdo a lo anterior el enajenador incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa descrita anteriormente. Afecta la habitabilidad de las zonas comunes.

Adicionalmente mediante comunicado 1-2016-62701 del 01 de Septiembre de 2016 el enajenador describe que se tiene planeado intervenir nuevamente esta zona con un nuevo material (xipex), para poder garantizar que no se presenten más filtraciones. A la conclusión de los trabajos y recibos por parte de la copropiedad se quedó de radicar el acta con firma de recibido a satisfacción.

4. Desagües en primer piso parqueaderos...

En esta misma placa se presentan aposamientos de agua lluvia debido a que no se encuentran nivelados los pisos hacia los sifones existentes. El enajenador intervino construyendo unas cañuelas y más sifones pero el problema persiste. Se incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

“ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. *Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

(...)

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. *Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.”*

De acuerdo a lo anterior el enajenador incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa descrita anteriormente. No afecta la habitabilidad de las zonas comunes



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

5. Canales en sótano sobre la junta constructiva...

Para solucionar el tema de filtración nombrado en el punto 3 de este informe el enajenador ha instalado unas canaletas debajo de la junta constructiva del edificio con la plataforma de parqueaderos en el primer piso, estas no han logrado solucionar este hecho y adicionalmente descargan el exceso de agua sobre el piso del sótano.

Se incumple lo prescrito en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

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.

(...)

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

(...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

De acuerdo a lo anterior el enajenador incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa descrita anteriormente. No afecta la habitabilidad de las zonas comunes

6. Humedad en la pared de los parqueaderos 504 y 304 del sótano...

El enajenador intervino este hecho y al momento de la visita se encuentra subsanado. La quejosa afirma que aunque el enajenador intervino haciendo la reparación, no es posible comprobar la eficacia del mismo, debido a que el arreglo es muy reciente y no se repetido una lluvia fuerte.

De acuerdo a lo anterior el enajenador no incurre en deficiencia constructiva ni en desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad del inmueble



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

7. **El escurrimiento de agua en las paredes del sótano es permanente pero no hemos podido determinar de donde proviene...**

Ver punto 3 de este informe

8. **Escaleras dentro del tanque de agua potable oxidadas...**

El constructor para poder acceder a la parte mas profunda del tanque instaló una escalera de gato en varilla corrugada anclada a uno de los costados del muro del tanque, pero debido a la exposición directa de estas con el agua se han corroído y puede ser contaminando el líquido potable. Al momento de la visita se puede evidenciar que las escaleras se encuentran aún en el tanque en un estado avanzado de oxidación, adicionalmente el acceso del tanque se encuentra sobre una zona de circulación vehicular con riesgo de filtración de aguas lluvias.

Se incumple lo prescrito en el Código de Construcción Distrital, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones. Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

(...)

PARÁGRAFO D.3.2.2.14. No deben instalarse tanques bajos en sitios expuestos a inundación o filtración de aguas lluvias o servidas, aun cuando tal hecho pudiera ocurrir sólo eventualmente. (...)

PARÁGRAFO D.3.2.4.20. Los tanques subterráneos o semienterrados para almacenamiento de agua deben construirse en concreto reforzado revestidos en su interior con pañete impermeabilizado integralmente, o cualquier otro material que resista las cargas adecuadamente, sea totalmente impermeable y no deteriore la calidad del agua potable. La boca de inspección debe levantarse a una distancia mínima de 0.30 m medida sobre el nivel del piso y debe ubicarse dentro de un cuarto o caseta. Este sitio no debe utilizarse para tránsito obligado ni para almacenar basuras. En viviendas unifamiliares y bifamiliares puede omitirse la caseta. (Subrayado fuera de texto) (...)

De acuerdo a lo anterior el enajenador incurre en deficiencia constructiva al incumplir la normativa descrita anteriormente. Afecta la habitabilidad de las zonas comunes.

Adicionalmente mediante comunicado radicado 1-2016-62701 del 1 de septiembre de 2016, el enajenador manifiesta que hablo con la administración y para no desocupar el tanque y dejar a la copropiedad sin el agua potable, se coordinara cuando sea el mantenimiento y lavado del mismo para aprovechar esta oportunidad y retirar la escalera



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

y hacer el sellamiento de los cortes. Quedaron de radicar el acta de recibo a satisfacción cuando culmine esta tarea.

9. La pared ubicada entre el 4 y el 5 piso aledaña a la puerta de incendio chorrea agua desde el techo hasta el piso...

En el momento de la visita se evidencian rastros dejados por el agua en la filtración que describe la representante legal del edificio.

Mediante comunicado radicado 1-2016-62701 del 1 de septiembre de 2016, el enajenador manifiesta que se encontró la filtración a través del guardaescoba del quinto piso, por lo tanto se desmontó el guardaescoba se hizo un tratamiento de impermeabilización y se volvió a instalar un nuevo guardaescoba. Esta afirmación fue corroborada por la Representante legal del Edificio.

De acuerdo a lo anterior el enajenador no incurre en deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad de las zonas comunes.

10. El emboquillado de la rampa de acceso peatonal se ha perdido...

Este hecho fue solucionado directamente por la copropiedad.

11. En el sótano bajo la rampa de acceso al garaje del primer piso hay una grieta bastante grande entre la columna y el muro que nos preocupa...

Al momento de la visita se verifica que el enajenador intervino la columna, no presentaba daño estructural y solo falta rematar el acabado de pintura de la misma.

De acuerdo a lo anterior el enajenador no incurre en deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones. No afecta la habitabilidad de las zonas comunes."

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017

Página 8 de 13

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

Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 572 de 2015 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 **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADA** identificada con **Nit. 900.340.547-1**, representada legalmente por la liquidadora, señora **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO** (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 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega del bien inmueble en cuestión se dio el día 20 de diciembre de 2014 (folio 14) y el momento de conocimiento por parte de este Despacho de los hechos objeto de queja sucedió el 21 de junio 2016, fecha en la que fue presentada la reclamación inicial.



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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017

Página 10 de 13

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

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 572 de 2015.

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. 16-974 de 21 de septiembre de 2016, emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular; no es posible aperturar investigación administrativa, contra la sociedad enajenadora **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA** identificada con **Nit. 900.340.547-1**, representada legalmente por el liquidador (o quien haga sus veces), señor **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO**, por cuanto según el Acta No.009 inscrita el 18 de septiembre de 2015 bajo el No. 02020625 del libro IX de la asamblea de accionistas del 14 de agosto de 2015, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad. Que en consecuencia, y conforme a los registros que aparecen en la Cámara de Comercio de Bogotá, la **SOCIEDAD SE ENCUENTRA LIQUIDADADA**, obrante en el expediente a folio 59 del expediente.

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:

“(…)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017

Página 11 de 13

Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa 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)."

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 encuentra 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 **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA** identificada con **Nit. 900.340.547-1**.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017

Página 12 de 13

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

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; no obstante lo anterior, es de resaltar que conforme a los términos arriba descritos respecto de la entrega del inmueble y la fecha de imposición de la queja, existe una pérdida de oportunidad, lo que de igual forma obliga a este despacho a abstenerse de abrir investigación administrativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA** identificada con el Nit. **900.340.547-1**, representada legalmente por el liquidador (o quien haga sus veces), señor **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la investigación administrativa radicada bajo el No. 1-2016-45155, contra la sociedad enajenadora **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA** identificada con el Nit. **900.340.547-1**, representada legalmente por el liquidador (o quien haga sus veces), señor **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO**, por

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. 3978 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2017

Página 13 de 13

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

las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **A I C CONSTRUCTORES S.A.S. HOY LIQUIDADADA** identificada con el Nit. **900.340.547-1**, representada por el liquidador (o quien haga sus veces), señor **DIEGO ALBERTO ESPINAL GIRALDO**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **GLORIA A. BARRERA** en su calidad de administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO BALU**, de esta ciudad.

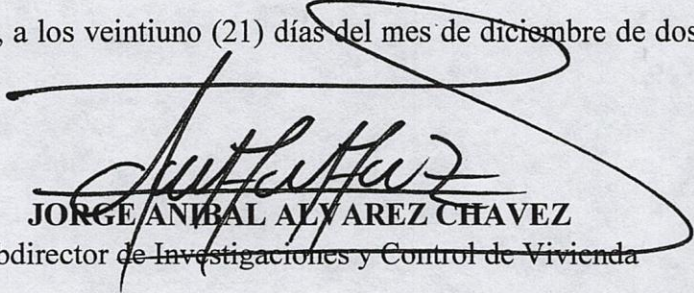
ARTÍCULO QUINTO: Comuníquese el contenido del presente auto al señor **EDGAR ANDRÉS SINISTERRA RESTREPO** en su calidad de Alcalde Local de Suba, de esta ciudad.


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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintiuno (21) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Sandra Paola Caicedo Mora - Abogada Contratista- SICV 

Aprobó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Abogado Contratista SICV 