



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
CAMILO ANDRES ZAPATA MESA
PROPIETARIO O QUIEN HAGA SUS VECES
CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE
CARRERA 3 ESTE # 62 C – 82 SUR APARTAMENTO 503 TORRE 4
BOGOTÁ

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

2-2018-19619

FECHA: 2019-05-04 15:18 PRO 326405 FOLIOS: 1
ANEXOS: 10 FOLIOS
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN
77 DE 2018
DESTINO: camilo andres zapata mesa
TIPO: Derechos de Petición
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **RESOLUCION N° 77 del 15 de FEBRERO de 2018**

Expediente No. 1-2016-39464

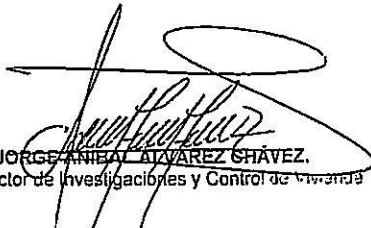
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **RESOLUCION N° 77 del 15 de FEBRERO de 2018**, proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital de Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se advierte a la parte notificada que contra el presente acto administrativo 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 podrá interponer 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.


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

Elaboró: Daniela Borda Cerón- Contratista SIVCV
Revisó: Lina Carrillo Orduz - Contratista SIVCV
Anexo: **RESOLUCION N° 77 del 15 de FEBRERO de 2018 FOLIOS: 10**

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

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 1 de 19

“Por la cual se cierra una 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572, 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 presentada por el señor JUAN D. RIAÑO MESA en calidad de arrendatario del apartamento 503 torre 4 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE ubicado en la Carrera 3 Este No. 6C – 82 Sur de esta ciudad, y por el señor CAMILO A. ZAPATA MESA en calidad de Representante Legal Sucesión del señor Luis ALFONSO ZAPATA URIBE (Q.E.P.D), por las posibles irregularidades presentes en el citado inmueble, contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-39464 de 31 de mayo de 2016, Queja 1-2016-39464-1 (Folios 1 al 5).

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, URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADADA, identificada con NIT. 900.339.535-1, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación No. 2010102 (Folio 54).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante Oficio con radicado No. 2-2016-42764 (folio 20), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles al recibo. Que la sociedad enajenadora dio respuesta al traslado mediante el documento con radicado No. 1-2016-48985 de 1 de julio de 2016 (Folios 21 al 30), manifestando:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 2 de 19

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"*

- "... a. entre el señor Juan D Riaño Meza y la sociedad URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S, no existe ningún vínculo contractual.*
- b. las garantías del inmueble apartamento 503 torre 4 llevan más de 2 años prescritas.*
- c. las labores de mantenimiento del inmueble están a cargo del dueño y no de la constructora que entrego hace 3 años*
- d. el señor Juan D. Riaño Meza debe reclamarle a su arrendador y a la administración del conjunto Bariloche".*

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de realizar la vista de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los Oficios con radicados Nos. 2-2016-54671, 2-2016-54672 y 2-2016-54676 del 26 de julio de 2016 (folios 31 al 33) se citó a visita técnica a las partes.

Que, mediante radicado No. 1-2016-58662 del 10 de agosto de 2016 (folio 34), el señor FERNANDO ANDRES GONZALEZ MORALES, en su calidad de representante judicial de la sociedad URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S, solicito a esta Subdirección convocar al señor LUIS ALFONSO ZAPATA URIBE, en su calidad de propietario y arrendador del inmueble objeto de investigación, por considerar que es el llamado a responder a su inquilino por los daños que pueda tener el inmueble, a lo cual, este Despacho le dio contestación mediante radicado No. 2-2016-61072 del 23 de agosto de 2016 (folio 35).

La diligencia de visita técnica programada se llevó a cabo el día 24 de agosto de 2016, con la asistencia de la señora ASTRID MESA PIÑEROS en representación del propietario del inmueble y el señor FERNANDO GONZÁLEZ, en calidad de apoderado de la sociedad enajenadora. Conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que para el efecto se suscribió (folio 36) y producto de la cual se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1009 de 30 de septiembre de 2016 (folios 37 al 43).

"HALLAZGOS

Se constatan los hechos objeto de inconformidad:

- 1. Ajuste de ventanería*



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 3 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"

Se denuncia que la ventanería no ajusta en forma apropiada. Por no conocerse las condiciones iniciales de entrega y el uso dado por los propietarios, no es posible atribuir el hecho a una deficiencia constructiva.

2. *Humedad en parte baja muro alcoba 2*

Se observa una humedad leve en parte baja del muro de la alcoba principal por filtraciones provenientes del balcón. Esta humedad se asocia a lo descrito en el numeral 4 (condiciones del balcón), y constituye una deficiencia constructiva que, por su carácter, no afecta condiciones de habitabilidad. No se da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones. 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. *Puerta baño de alcobas*

Una de las bisagras de la puerta del baño de alcobas se encuentra deteriorada lo que hace la misma no ajuste en forma apropiada y presente desplome.

Al respecto, en el acta de entrega del apartamento como observación por parte del adquirente, quedó consignado: "Arreglar, ajustar puerta baño (caída)".

De acuerdo a lo anterior es claro que la falencia se presenta durante el proceso de instalación de la puerta lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y habitabilidad, por falta de supervisión técnica, lo que contraviene la NSR.98:

12.3 - ALCANCE DE LA SUPERVISION TECNICA



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 4 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"

12.3.1 - El alcance de la supervisión técnica debe, como mínimo, cubrir los siguientes aspectos: NSR-98 — Capítulo 12 — Alcance de la supervisión técnica

(a) Aprobación de un programa de control de calidad de la construcción de la estructura de la edificación, o de los elementos no estructurales, cuando su grado de desempeño así lo requiera. Este programa de control de calidad debe ser propuesto por el constructor.

(d) Aprobación de los procedimientos constructivos propuestos por el constructor.

(g) Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas, de acuerdo con lo establecido en 12.2.1.

(h) Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra.

(i) Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.

O) Recomendar la suspensión de labores de construcción de la estructura cuando el constructor no cumpla o se niegue a cumplir con los planos, especificaciones y controles exigidos, informando, por escrito, a las autoridades municipales o distritales que expidieron la licencia de construcción.

(1) Ordenar los estudios necesarios para evaluar la seguridad de la parte o partes afectadas y ordenar las medidas correctivas correspondientes, supervisando los trabajos de reparación.

4. Condiciones del balcón

Se denuncia la condición del balcón de la alcoba principal por dos situaciones:

Desnivel del piso que propicia la formación de charcos

Al respecto se observa que el sistema de desague del balcón está concebido para evacuar por escorrentía hacia una gárgola implementada contra la fachada.

Durante la diligencia se evidencia la existencia de un remanente de agua que humedece la media caña en granito que colinda con las habitaciones y una humedad en el piso, indicio de algún tipo de apozamiento.

Esta situación ha generado algunas humedades leves al interior de las habitaciones. Durante la visita se evidenció en la alcoba 2, tal como se describe en el numeral 2 de este informe.

El inadecuado manejo de las aguas lluvias en el balcón constituye una deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de uso del mismo y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 5 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

PARÁGRAFO B.5.4.1.3. Debe tenerse especial cuidado con los cambios bruscos de pendientes salientes, mediacañas etc., pues son los causantes de la mayoría de fallas en sistemas de impermeabilización de cubiertas.

ARTÍCULO B.5.4.2. Condiciones que debe cumplir la cubierta.

Toda cubierta que vaya a someterse a trabajos de impermeabilización debe cumplir con los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.4.2.1. Resistencia mecánica. El conjunto soporte base-soporte resistente debe tener la resistencia adecuada para el fin que se destina.

PARÁGRAFO B.5.4.2.2. Facilidad de evacuación de agua o granizo. Deben proyectarse una o varias cuencas de recogida que conduzcan el agua o el granizo a los desagües.

• Impermeabilización

Se refiere esta reclamación a un presunto desprendimiento de la impermeabilización de la fachada del balcón.

Considerando el tiempo transcurrido desde la entrega y que al interior de las habitaciones no se detectan humedades a la altura de la fachada, no se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificación por éste hecho.

5. Fisuras por dilatación en balcón y alcoba principal

Se presentan fisuras por dilatación en muro de la alcoba principal y en antepecho del balcón, ocasionadas por los movimientos normales de la edificación, no son indicios de asentamientos anormales y no comprometen elementos estructurales.

De acuerdo a lo anterior y considerando el tiempo de entrega del inmueble, su corrección obedece a labores de mantenimiento por parte del propietario, tal como lo dispone el Código de la Construcción de Bogotá:

Código de la Construcción de Bogotá:

Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 6 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo”*

6. Puerta ventana alcoba principal

Se denuncia que la puerta ventana de la alcoba principal presenta un espacio representativo entre sus hojas lo que propicia la filtración de frío excesivo.

Por no conocerse las condiciones iniciales de entrega y el uso dado por los propietarios, no es posible atribuir el hecho a una deficiencia constructiva.

7. Humedades en vano ventana alcoba principal

Humedad en parte inferior del vano de la alcoba principal que colinda con el balcón. La patología se manifiesta con levantamiento y deterioro del acabado y se atribuye a filtraciones que se presentan por el marco de la ventana. El carácter de la humedad permite afirmar que se trata de un hecho que se viene presentando de tiempo atrás y que no ha sido objeto de intervención por ninguna de las partes.

Por tal razón, se cataloga el hecho como una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, contraviniendo lo estipulado en el Código de Construcción de Bogotá PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE Sección B.5.1 GENERAL, ya mencionado.”

Que el 18 de octubre de 2016, mediante radicado 1-2016-72488 (folios 44 al 52) se solicita copia del Informe de Verificación de Hechos y se allegó material fotográfico sobre las presuntas afectaciones que sufre el inmueble. Este Despacho, dio respuesta mediante Oficio con radicado No. 2-2016-74005 de 24 de octubre 2016 (folio 53), en el que se le brindó información sobre el proceso de solicitud de las copias que reclama.

Que en cumplimiento al artículo 6° del Decreto Distrital 572 de 2015 y en atención a que se encontraron posibles hechos constitutivos de infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas, esta Subdirección profirió el Auto No. 842 del 24 de mayo de 2017 (folios 56 al 60), por el cual se dio apertura a la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, acto administrativo que se comunicó al propietario del apartamento 503 torre 4 del proyecto de vivienda con radicado No. 2-2017-50630 del 30 de junio de 2017 (folio 61), y del que se corrió traslado a la investigada para que ejerciera su derecho de defensa y aportara las pruebas que pretendiera hacer valer con el radicado No. 2-2017-50629 del 30 de junio de 2017 (folio 62).

En diligencia de notificación personal, se notificó la señora NANCY CRISTINA SOCORRO MORALES DAVILA, en calidad de autorizada del apoderado judicial de la



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 7 de 19

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"*

sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, del Auto 842 del 24 de mayo de 2017 (folio 64 y 65).

Que el señor FERNANDO ANDRES GONZALEZ MORALES actuando como representante judicial de la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, por medio de radicado No. 1-2017-60974 de fecha 02 de agosto de 2017 (folios 74 al 78) da respuesta al auto de apertura de investigación 842 del 24 de mayo de 2017 ejerciendo su derecho de defensa, el cual solicito como pruebas interrogatorio de parte, la cual no se concedió ya que a juicio del despacho no se indicaron las razones de utilidad, pertinencia y conducencia de dicha prueba aunado en que dicha declaración no lograría desvirtuar la responsabilidad de la sociedad enajenadora en los hechos materia de investigación, mediante Auto No. 2502 del 10 de noviembre de 2017 *"por el cual se niega la práctica de pruebas, se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegatos de conclusión"*. (Folios 79 al 81),

Que dentro de los argumentos del derecho a la defensa ejercida por la sociedad enajenadora, se tiene que:

1. *"Ajustes de ventanería:*

No somos responsables como lo manifiesta el informe técnico

2. *Humedad en parte baja muro de alcoba*

No somos responsables toda vez que la misma no afecta las condiciones de habitabilidad según lo manifiesta el informe técnico y no se puede establecer que sea la sociedad URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S la responsable toda vez que el propietario inicial hizo modificaciones en el inmueble.

Faltan labores de mantenimiento por parte de los propietarios del inmueble.

3. *Puerta de baño de alcobas*

No puede establecerse con exactitud que el deterioro en una bisagra de una puerta sea atribuible al proceso de construcción, han pasado más de 4 años desde la entrega del inmueble y la queja por lo que ya no se encuentra en garantía de posventas.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 9 de 19

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"*

Que mediante radicado No. 1-2017-101348 del 29 de noviembre de 2017 (folios 99 al 100), la sociedad enajenadora presenta Recurso de reposición y en subsidio de apelación del Auto que niega la práctica de pruebas, ante el cual esta Subdirección se manifestara en las consideraciones del presente escrito.

Que teniendo en cuenta que a pesar de habersele comunicado al enajenador el Auto No. 2502 del 10 de noviembre de 2017, mediante oficio No. 2-2017-98437 del 22 de noviembre de 2017, la cual fue recibida el 28 de noviembre de 2017 (folio 96), y superado el termino otorgado de diez (10) días hábiles, no reposa en el expediente solicitud de audiencia de intermediación, petición de nuevas pruebas o alegatos de conclusión por parte de la sociedad enajenadora, y en atención a que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, y los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015.

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° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se 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, competencias 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 10 de 19

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"*

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 investigación contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, responsable del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE de esta ciudad.

2. 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

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-020 de 1998; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía.



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 11 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"

*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 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, competencia y recursos.

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, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que por queja presentada por el señor JUAN D. RIAÑO MESA en su calidad de residente y tenedor y el señor CAMILO A. ZAPATA MESA, en su calidad de representante legal de la sucesión del señor LUIS ALFONSO ZAPATA URIBE (Q.E.P.D), presentaron a este Despacho queja mediante radicado No. 1-2016-39464 del 31 de mayo de 2016, manifestando las posibles deficiencias constructivas presentadas en el apartamento 503 torre 4 del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE, (folios 1 al 5), que en razón a las manifestaciones del quejoso, este Despacho estimo necesario la práctica de una visita técnica al inmueble, la cual fue practicada el día 24 de agosto 2016 (folio 36), permitiéndole al área técnica constatar que los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 503 torre 4

² Corte Constitucional. Sentencia T-359 de 1997; Magistrado Ponente: Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 12 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo”*

del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE son: *“2- Humedad en parte baja muro alcoba 2, 3- puerta baño de alcobas, 4.1- desnivel del piso que propicia... y 7- Humedades en vano ventana alcoba principal”*, Constituyen deficiencias constructivas, calificadas como afectaciones leves y graves, conforme lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1009 de 30 de septiembre de 2016 (folios 37 al 43).

Que del acervo probatorio contenido en el expediente, se tiene que por medio de escrito con radicado No.1-2017-60974 de fecha 02 de agosto de 2017 (folios 74 al 78) el representante judicial de la sociedad enajenadora da respuesta al auto de apertura de investigación No. 842 del 24 de mayo de 2017 ejerciendo su derecho de defensa y solicitando como pruebas interrogatorios de parte al propietario del apartamento 503 torre 4 del proyecto BARILOCHE.

A su vez reposa escrito presentado por el señor CAMILO ANDRES ZAPATA, en su calidad de propietario del apartamento 503, torre 4 del el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE, de radicado 1-2017-98103 del 21 de noviembre de 2017 (folios 85 al 94), quien se manifestó respecto de cada uno de los hallazgos contenidos en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-1009 de 30 de septiembre de 2016, y coetáneamente solicitando que *“bajo ningún concepto se puede archivar la presente investigación, menos ahora que las lluvias están afectando en propiedad la impermeabilización de las fachadas... ”*.

Por otra parte, al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la sociedad URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES o quien haga sus veces, se encontró a folio 99, que mediante Acta No. 17 de la Asamblea de Accionistas del 15 de diciembre de 2017, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, debidamente inscrita el día 22 de diciembre de 2017, bajo el No. 02287591 del libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada. (folio 101)

En relación con lo anterior, es pertinente para el Despacho observar los pronunciamientos realizados por Consejo de Estado, sobre el tema de la extinción de la personalidad jurídica o capacidad jurídica de las sociedades comerciales, señalando lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 13 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una 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 material (patrimonio social). El término disolución se refiere en forma especial a la extinción de la personalidad, y el 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 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)."³

Al respecto es preciso 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 final de liquidación, y en este caso al encontrarse la sociedad liquidada como consecuencia se entiende extinta.

Así las cosas, es pertinente aclarar que esta Subdirección cumple 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, definiendo persona jurídica "(...)una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente (...) "⁴, siendo la prueba

³ Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia de fecha 11 de junio de 2009. Radicación No. 08 001 12 33 1000 2004 02214 01 (16319). Actor: UNIÓN INDUSTRIAL FERRETERA LTDA EN LIQUIDACIÓN. Consejero Ponente: Dr. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas.

⁴ Artículo 633 del Código Civil



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 14 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo”*

idónea de su existencia *“(...) el certificado expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social(...)”*⁵. Por lo anterior, se evidencia que ésta ha desaparecido del mundo jurídico y por ende, del tráfico mercantil como persona jurídica, ya que no puede de ninguna manera seguir actuando, ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones, diferente en el caso que la mencionada sociedad se encontrara disuelta o en estado de liquidación.

Si bien es cierto, la Subdirección tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentren en estado de liquidación, es pertinente aclarar que a partir del momento en que se aprueba e inscribe la cuenta final que da paso a la liquidación de dicha sociedad en la Cámara de Comercio del domicilio, se entiende que se extingue la persona jurídica y por ende, ésta pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y contraer obligaciones, y por lo tanto, para ser parte en un proceso. Siendo así, sería improcedente para esta Subdirección continuar adelantando la actuación contra un sujeto inexistente, como se presenta con la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADADA, identificada con Nit. 900.339.535-1.

Respecto de la responsabilidad que le atañe a las sociedades liquidadas, se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional, aduciendo que no es desde ningún punto de vista contrario a nuestro régimen constitucional el limitar los riesgos para favorecer los socios, sin embargo esta no es absoluta, no obstante como se expresó anteriormente este despacho perdió competencia para investigar a la sociedad enajenadora:

“(...)Es precisamente en su relatividad intrínseca, como producto de la necesidad de salvaguardar los derechos de los demás o de impedir su desarrollo abusivo como medio de defraudación o engaño, o en últimas, en interés de preservar la moral pública, la seguridad nacional, la seguridad jurídica y el orden público, que el legislador permite interponer acciones contra los socios de dichas sociedades, en casos especiales y excepcionales, previamente tipificados en la ley, con el propósito de responsabilizarlos directamente con su propio patrimonio frente algunas obligaciones. Así, por ejemplo, el artículo 207 de la Ley 222 de 1995, independientemente del contenido del contrato social, hace responsables a los socios que incurran en violación de la ley por la comisión de actos de defraudación frente a terceros. Dispone la norma en cita:

⁵ Artículo 117 del Código de Comercio



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 15 de 19

Continuación de la Resolución “Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo”

“(…) Cuando los bienes de la liquidación sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos y se demuestre que los socios utilizaron la sociedad para defraudar a los acreedores, serán responsables del pago del faltante del pasivo externo, en proporción a los derechos que cada uno tenga en la sociedad. La demanda deberá promoverse por el acreedor respectivo y se tramitará por el proceso ordinario (…)”.

*La responsabilidad aquí establecida se hará exigible sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar y sin consideración al tipo societario (…)*⁶ (Subrayas y negrillas fuera de texto).

(…)

Por lo anterior, debe el Despacho señalar que las sociedades enajenadoras pueden liquidarse a pesar de sus obligaciones contractuales y demás responsabilidades pendientes, puesto que la libertad de empresa que les cobija así les permite, no las exime de realizar un proceso liquidatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 225 y s.s. del Código de Comercio, adelantando un proceso transparente y previendo las contingencias futuras derivadas de sus obligaciones contractuales.

Así las cosas, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, la entidad dejó 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 incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es pertinente que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo previsto en el Decreto Distrital No. 572 de 2015 y sancione a una sociedad que no existe jurídicamente.

4. Análisis de descargos

Este Despacho se abstendrá de pronunciarse sobre los descargos expuestos por la sociedad enajenadora en razón a que como se indicó en el capítulo anterior, la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.339.535-1, desapareció de la vida jurídica, razón por la cual, no es posible continuar la presente actuación administrativa, por lo tanto, cesaron sus obligaciones frente a la Subdirección de

⁶ Sentencia C-865 del 7 de septiembre de 2004, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 16 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo”*

Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, y en consecuencia, se ordenará por parte de esta Subdirección, el cierre y archivo de la investigación administrativa, no obstante a lo anterior, es válido expresarle a la parte quejosa que puede adelantar las acciones que considere pertinentes ante otras instancias judiciales en defensa de sus derechos.

Ahora bien, respecto a la solicitud de presentada mediante radicado No. 1-2017-101348 del 29 de noviembre de 2017 (folios 99 al 100), en donde la sociedad enajenadora presenta Recurso de reposición y en subsidio de apelación del Auto que niega la práctica de pruebas, esta Subdirección se permite manifestarle que no es procedente dicha solicitud, toda vez que el Acto Administrativo recurrido es de trámite y contra este no procede recurso alguno como lo indica la parte resolutive del Auto suplicado No. 2502 del 10 de noviembre de 2017 (folios 79 al 81) y conforme a lo citado en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

“ARTÍCULO 75. IMPROCEDENCIA. No habrá recurso contra los actos de carácter general, ni contra los de trámite, preparatorios, o de ejecución excepto en los casos previstos en norma expresa”.

Por lo expuesto, este Despacho rechaza de plano el recurso de reposición y en subsidio de apelación solicitado por la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, por ser improcedente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

De lo anterior se colige que los hechos materia de investigación fueron cesados al haber desaparecido de la vida jurídica la sociedad enajenadora por encontrarse liquidada, pues entiéndase que sus obligaciones para con este Despacho dejaron de existir a partir del momento de la liquidación de esta, así que en observancia de lo establecido en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo Distrital 79 de 2013, en armonía con el artículo 49 de la Ley 1437 de 2011, artículo 222 de Código de Comercio, normas que señalan:

- **Acuerdo Distrital 79 de 2013**

“ARTÍCULO 23.- Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras



RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 17 de 19

Continuación de la Resolución "Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo"

y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones:

(...)... 12. 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.

ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones."

- **Código de Comercio**

ARTÍCULO 222. EFECTOS POSTERIORES A LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. Cualquier operación o acto ajeno a este fin, salvo los autorizados expresamente por la Ley, hará responsables frente a la sociedad, a los asociados y a terceros, en forma ilimitada y solidaria, al liquidador, y al revisor fiscal que no se hubiere opuesto.

- **Ley 1437 de 2011**

"Artículo 49. Contenido de la decisión. (...)

El acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo de carácter sancionatorio deberá contener:

(...)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 18 de 19

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo”*

4. La decisión final de archivo o sanción y la correspondiente fundamentación.”

Acorde con los argumentos planteados, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control de vivienda, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación y el consecuente archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces), por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2016-39464 de 31 de mayo de 2016, Queja 1-2016-39464-1 (Folios 1 al 18).

Así las cosas, teniendo en cuenta que desaparecen para la Administración la sociedad transgresora de las normas que rigen su competencia, habiéndose probado la imposibilidad de endilgar responsabilidad en contra de la sociedad investigada, en razón a que se encuentra liquidada, este Despacho procederá a ordenar el cierre de la investigación administrativa y su correspondiente archivo.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO Cerrar y archivar la investigación administrativa radicada bajo número 1-2016-39464 de 31 de mayo de 2016, Queja 1-2016-39464-1 (Folios 1 al 18), adelantada contra la Sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Comunicar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.339.535-1 y representada legalmente (o quien haga sus veces) por su liquidador FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 77 DE 15 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 19 de 19

Continuación de la Resolución "*Por la cual se cierra una investigación y se ordena su archivo*"

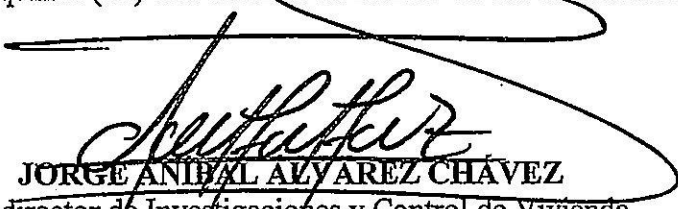
ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente Resolución al señor **CAMILO ANDRES ZAPATA MESA** en su condición de propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 503 torre 4 del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución 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 se 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los quince (15) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó Karent Ramirez Bernal:-- Contratista SICV. 
Revisó Robertson Alvarado Camacho:-- Contratista SICV. 