

Urgente motorizado
segunda instancia.

Bogotá D.C.,

Señor (a):
DIEGO JAVIER MONROY REY
LIQUIDADOR O QUIEN HAGA SUS VECES
METRO 3 SAS ACTUALMENTE LIQUIDADADA
900640838-5
CARRERA 13 A # 98 - 21 OFICINA 504
BOGOTÁ D.C

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DEL HABITAT
AL RESPONSABLE OFICINA

1-2017-21007-1

PROCESO DE LICITACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE
CONSULTORÍA EN EL SECTOR PÚBLICO
AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DEL SECTOR
DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ
- OFICINA DE LICITACIONES
CARRERA 13 A # 98 - 21 OFICINA 504
BOGOTÁ D.C.

Asunto: Comunicación AUTO 2035 DEL 25 DE JUNIO DE 2018
Expediente No. 1-2017-21007-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del AUTO 2035 DEL 25 DE JUNIO DE 2018, "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 AMIEL ÁLVAREZ CHÁVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en 7 FOLIOS

Elaboró: DANIELA BORDA - Contratista - SIVCV ✓
Revisó: JUAN CAMILO CORREDOR - 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. 2035 DE 25 DE JUNIO DE 2018

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 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 la señora **MYRIAM MOLINA ROBAYO**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO K 57**, ubicado en la calle 57 # 14 23, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S.** actualmente **LIQUIDADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5 representada legalmente (o quien haga sus veces) por liquidador el señor **DIEGO JAVIER MONROY REY**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-21007 del 29 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-21007-1 (folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda **SIDIVIC** con el que cuenta la entidad, se constató que el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S.** actualmente **LIQUIDADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5 a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014061 (folio 28).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-26490 de fecha 18 de abril de 2017 (folio 4) se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría solución a los mismos y el termino dentro del cual lo haría. La sociedad enajenadora no se pronunció.

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; mediante documentos con radicados No. 2-2017-41945 y 2-2017-41947 de fecha 02 de junio de 2017 (folios 7 a 8), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como al quejoso, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación. La visita técnica se realizó el día 11 de octubre de 2017, con la participación



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

de la señora **MYRIAM MOLINA ROBAYO**, en su condición de administradora del proyecto de vivienda objeto de investigación, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica (folio 13)

Producto de la visita se elaboró el informe técnico No. 18-140 del 28 de marzo de 2018 (folios 16 a 27) el cual concluyó lo siguiente:

"HALLAZGO

1. Humedades a nivel de primer piso

Se trata de una edificación construida a nivel de terreno, en la que se identifican dos tipos de humedades en el primer piso:

a) Por capilaridad en la parte baja de los muros, manifiestas especialmente en el apartamento 105 y en algunas zonas comunales.

Se caracterizan por el levantamiento y deterioro del acabado por la presencia de agua.

Su ocurrencia se asocia al ascenso de las aguas subsuperficiales por los intersticios de la cimentación y de los muros, por dos factores fundamentales:

- Inadecuado manejo de aguas del terreno.*
- Inadecuado tratamiento de impermeabilización de la cimentación.*

Estas humedades constituyen deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de habitabilidad de las áreas comunes y de las áreas privadas, se califica como afectación grave. Al respecto se debe dar cumplimiento a las siguientes normas:

NSR-10

H.2.2.2.1 — Contenido — El estudio geotécnico definitivo debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

(e) De las recomendaciones para diseño — Los parámetros geotécnicos para el diseño estructural del proyecto como: tipo de cimentación, profundidad de apoyo, presiones admisibles, asentamientos calculados incluyendo los diferenciales, tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño, perfil del suelo para el diseño sísmo resistente y parámetros para análisis de interacción suelo-estructura junto con una evaluación del comportamiento del depósito de suelo o del macizo rocoso bajo la acción de cargas sísmicas así como los límites esperados de variación de los parámetros medidos y el plan de contingencia en caso de que se excedan los valores previstos. Se debe incluir también la evaluación de la estabilidad de las excavaciones, laderas y rellenos, diseño geotécnico de filtros y los demás aspectos contemplados en este Título.



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

(f) De las recomendaciones para la protección de edificaciones y predios vecinos — Cuando las condiciones del terreno y el ingeniero encargado del estudio geotécnico lo estime necesario, se hará un capítulo que contenga: estimar los asentamientos ocasionales originados en descenso del nivel freático, así como sus efectos sobre las edificaciones vecinas, diseñar un sistema de soportes que garantice la estabilidad de las edificaciones o predios vecinos, estimar los asentamientos inducidos por el peso de la nueva edificación sobre las construcciones vecinas, calcular los asentamientos y deformaciones laterales producidos en obras vecinas a causa de las excavaciones, y cuando las deformaciones o asentamientos producidos por la excavación o por el descenso del nivel freático superen los límites permisibles deben tomarse las medidas preventivas adecuadas.

(g) De las recomendaciones para construcción. Sistema Constructivo — Es un documento complementario o integrado al estudio geotécnico definitivo, de obligatoria elaboración por parte del ingeniero geotecnista responsable, de acuerdo con lo establecido en el numeral H.8.1. La entrega de este documento o su inclusión como un numeral del informe, deberá ser igualmente verificada por las autoridades que expidan las licencias de construcción. En el sistema constructivo se deben establecer las alternativas técnicamente factibles para solucionar los problemas geotécnicos de excavación y construcción. Para proyectos de categoría Alta o Especial (véase el numeral H.3.1.1) se debe cumplir lo indicado en el numeral H.2.2.3.

H.2.3 — AGUA SUBTERRÁNEA

En las cimentaciones el problema más frecuente encontrado durante el proceso de excavación y construcción, es la existencia del agua subterránea libre o confinada. La presencia de agua, en relación a los esfuerzos, produce una disminución de las propiedades, tal como se indica en H.2.4.1 para la resistencia, además de flujo y erosión interna.

Los estudios geotécnicos deberán analizar la existencia de agua libre, flujos potenciales de agua subterránea y la presencia de paleo cauces.

Código de la Construcción de Bogotá:

ARTÍCULO B.5.3.4. Impermeabilización de sobrecimientos.

Los sobrecimientos deben impermeabilizarse para impedir que la humedad suba a los muros por capilaridad.

b) Por daños en las redes de instalaciones sanitarias y/o inapropiado funcionamiento del sistema de captación y conducción.

En el caso particular que nos ocupa, en el cuarto de bombas se observa un depósito de aguas residuales cuyo origen no es posible determinar con la simple inspección visual.



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

La copropiedad lo atribuye a la presunta construcción de una caja de inspección bajo la placa del predio vecino que se encuentra conectada al edificio K-57, afirmación que no fue posible corroborar durante la diligencia.

La exposición de estas aguas residuales genera malos olores y contamina el ambiente del espacio, en este caso del cuarto de bombas, lo que constituye un problema de salubridad.

Este hecho constituye deficiencia constructiva que, por afectar las condiciones de uso de las áreas comunes, se califica como afectación grave, que contraviene lo dispuesto en el Código de la Construcción de Bogotá:

ARTÍCULO A.3.5.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad.

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

Y Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

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;

TITULO IX

PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

(1130)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.

2. Fisuras



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

Fisuras normales por asentamiento y consolidación de la edificación, así como por dilataciones. Estas fisuras son superficiales, a nivel de acabados y no comprometen elementos estructurales.

Por tratarse de un hecho previsible que se presenta después de la entrega de las áreas comunes y se atribuye a los movimientos normales de la edificación en su proceso de consolidación y asentamiento, su ocurrencia no se asocia al incumplimiento de norma constructiva alguna.

No obstante, su corrección obedece a una labor de garantía y atención de post venta por parte del enajenador, por lo que se califica como afectación leve.

Al respecto se debe dar cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003), ya mencionado.

3. Humedades en último piso

Se denuncia por parte de la administración que se vienen presentando humedades en los apartamentos de los últimos pisos, por filtraciones por la placa de cubierta.

Se precisa durante la diligencia que, por tratarse de una queja de áreas comunes, cada propietario debe reclamar individualmente las inconformidades que tenga con respecto a su área privada.

Sin embargo, para efectos de establecer existencia o no de afectación en la cubierta, se permite el acceso al apartamento 404 en el que se observa la existencia de humedad activa en el techo, en varios espacios del apartamento, por filtraciones a través de la placa de la cubierta.

4. Condición de la cubierta

Se verifica la condición de la cubierta encontrándose la existencia de varios tipos de afectación:

- Fisuras en acabados ocasionadas por los movimientos de la edificación.*
- Pérdida de material de emboquillado.*
- Defectuosa instalación de flanches. Se presentan levantamiento de la pestaña con respecto al muro.*
- Defectuosa instalación de interruptores de luz por falta de emboquillado perimetral.*
- Empozamientos puntuales de agua por un defectuoso encausamiento de las aguas lluvias.*

Las jardineras de la cubierta se encuentran cubiertas con una capa de gravilla, razón no es posible establecer la condición de la impermeabilización.

Todas estas afectaciones y el consecuente deterioro de la impermeabilización propician las filtraciones de aguas lluvias hacia los apartamentos de los últimos pisos, constatadas en el apartamento 404.



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

El hecho constituye una deficiencia constructiva en área común que afecta condiciones de habitabilidad de áreas comunes y áreas privadas, por lo que se califica como afectación grave, que contraviene lo establecido en el Código de la Construcción de Bogotá:

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.5.4.2. 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.

- Si se prevén acumulaciones de granizo, los orificios de ventilación sobre la cubierta deben quedar por encima del nivel de la máxima acumulación prevista.

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

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.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

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."

En relación con todo lo expuesto, el despacho entra a valorar todas las actuaciones administrativas desarrolladas en la investigación de los hechos objeto de queja, aunado a las manifestaciones de las partes, respetándoles el debido proceso, garantías constitucionales y legales, para proferir la respectiva decisión.

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



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

realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12, del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, y los Decretos Distritales 121 de 2008 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 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 en contra de la sociedad enajenadora METRO 3 S.A.S. actualmente LIQUIDADA identificada con el Nit. 900.640.838-5 representada legalmente (o quien haga sus veces) por liquidador el señor DIEGO JAVIER MONROY REY.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, 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; norma que cita lo siguiente:

"Artículo 14. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección,



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

Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones."
(Subrayado fuera de texto)

En ese sentido, para valorar la procedencia de la presente actuación administrativa, para el caso particular resulta oportuno identificar que la entrega de las zonas comunes ocurrió el 27 de abril 2016 (folio 16) y que la fecha en que los hechos objeto de verificación fueron puestos en conocimiento ante este Despacho, corresponde al día 29 de marzo de 2017.

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



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

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 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.

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



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

4. Análisis probatorio

Aclarado lo anterior, y teniendo en cuenta el acervo probatorio obrante en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S.** actualmente **LIQUIDADADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5 representada legalmente (o quien haga sus veces) por liquidador el señor **DIEGO JAVIER MONROY REY**, se liquidó mediante Acta Número 09 de la Asamblea de Accionistas del 30 de abril de 2018, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad y fue inscrita el 7 de junio de 2018 bajo el No. 02347277 del Libro IX, según consta en el informe de verificación de existencia y representación legal (Folio 29).

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

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

"(...)

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

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

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

Hechas las anteriores precisiones y toda vez que la parte actora, por haber ejercido



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

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 ibidem)."

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.

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 Comercio, 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 como 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.

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





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

administrativa contenida en el Decreto Distrital 572 de 2015, adelantada contra la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S. actualmente LIQUIDADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5 representada legalmente (o quien haga sus veces) por liquidador el señor **DIEGO JAVIER MONROY REY**, por cuanto la misma no existe jurídicamente y por lo tanto no se puede hacer responsable a la persona jurídica ante 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. 1-2017-21007-1.

Se le informa a la quejosa que puede acudir a la Jurisdicción Ordinaria en aras de hacer prevalecer sus derechos, no sin antes agotar el requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrirle investigación administrativa a la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S. actualmente LIQUIDADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5 representada legalmente (o quien haga sus veces) por liquidador el señor **DIEGO JAVIER MONROY REY**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-21007-1, iniciada en contra de la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S. actualmente LIQUIDADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5 representada legalmente por liquidador el señor **DIEGO JAVIER MONROY REY**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente Auto al liquidador (o quien haga sus veces) **DIEGO JAVIER MONROY REY** de la sociedad enajenadora **METRO 3 S.A.S. actualmente LIQUIDADA** identificada con el Nit. 900.640.838-5.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO K-57**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2035 DE 25 DE JUNIO DE 2018

Página 13 de 13

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


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 SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de junio de dos mil dieciocho (2018).

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó Laura María Rojas - Contratista SICV 
Revisó Robertson Alvarado Camacho - Contratista SICV 