

Bogotá D.C.

Señores (a):

FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES
LIQUIDADOR Y/O REPRESENTANTE LEGAL (o quien haga sus veces)
URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S
CALLE 93 B # 19-35 PISO 6
BOGOTA D.C.

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

2-2018-63414

FECHA: 2018-12-14 15:28 PRO 526428 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8

ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: URBANIZADORA BARILOCHE SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 748 DE 25 DE ABRIL DE 2018**,
Expediente No. **1-2017-05091-1**


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) **AUTO 748 DE 25 DE ABRIL DE 2018**, proferida por la **SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría 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 por el literal i) del artículo 20 del Decreto 121 de 2008 y por el artículo 76 de la Ley 1437 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del decreto distrital 121 de 2008.


JORGE RAFAEL ALVAREZ CHAVEZ.
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Alejandra Calderón - Contratista SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán Baquero
Anexo: (08) FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 1 de 15

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

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor JORGE ARTURO GOMEZ VELASQUEZ en calidad de Administrador del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTA DEL ESTE, ubicado en la CALLE 13 SUR # 14-61 ESTE de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-05091-1 del 30 de enero de 2017, Queja No. 1-2017-05091-1 (folios 1-53).

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 hoy LIQUIDADADA, identificada con Nit.900.339.535-1, es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2010102 (folio 54).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-09224 del 17 de febrero de 2017 (folio 55), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADADA, identificada con Nit.900.339.535-1, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicha comunicación fue trasladada al señor JORGE ARTURO GOMEZ en calidad de Administrador del proyecto objeto de la queja mediante Radicado No. 2-2017-09223 (folio 56).

Que mediante radicado No.1-2017-16703 del 15 de marzo de 2017 (folios 57-59), la sociedad enajenadora da respuesta al traslado de la queja señalando:



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

"(...)

Frente a los Hechos:

- 1. Es cierto*
- 2. Es cierto*
- 3. Es cierto*
- 4. No es preciso, no se solicita la entrega de los bienes comunes no esenciales, se solicita es labores de postventas; postventas que fueron atendidas.*
- 5. Contiene hechos y apreciaciones personales*
- 6. No es cierto*
- 7. Es cierto*
- 8. No es cierto*
- 9. Es cierto*
- 10. Es cierto*
- 11. No consta*
- 12. No es cierto*
- 13. Es cierto*
- 14. Es cierto*
- 15. No consta*
- 16. No consta*
- 17. No consta*

Frente a las peticiones:

- 1. Urbanizadora Bariloche S.A.S siempre ha estado dispuesta a atender las labores de postventas solicitadas por la administración del conjunto Punta del Este, prueba de ello son las múltiples confesiones hechas por el quejoso que prueban las intervenciones hechas, sin embargo, es de aclarar que algunas garantías ya no operan.*
- 2. Ya todo lo solicitado fue entregado y recibido en debida forma*

Manifestaciones de URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S frente a labores puntuales:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| <i>I. Baranda baños minusválidos</i> | <i>se intervino</i> |
| <i>II. Techo guardería</i> | <i>se intervino</i> |
| <i>III. Filtraciones parqueadero</i> | <i>se intervino</i> |
| <i>IV. Fugas equipo de presión</i> | <i>se intervino</i> |
| <i>V. Ruido cuarto de basuras</i> | <i>se intervino</i> |
| <i>VI. Carpa ascensores</i> | <i>se entregaron</i> |
| <i>VII. Cubiertas ciclistas</i> | <i>no se ofreció</i> |



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 3 de 15

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

- VIII. *Zona verde costado sur Torre 3 se intervino*
- IX. *Demarcación parqueaderos privados" se intervino..."*

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2017-15222 del 10 de marzo de 2017 (folio 68), se le informó a la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADA, identificada con Nit.900.339.535-1, y mediante oficio con radicado No. 2-2017-15220 del 11 de octubre de 2017 (folio 67) al señor JORGE ARTURO GOMEZ en calidad de quejoso, que el día miércoles 10 de mayo de 2017 a las 9:30 am el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 10 de mayo de 2017 como consta en el acta de visita (folio 69) con asistencia por parte del señor JORGE ARTURO GÓMEZ en calidad de administrador del conjunto objeto de queja y con asistencia por parte del señor WILLIAM DUEÑAS SIERRA en calidad de representante de la sociedad enajenadora.

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-643 del 31 de julio de 2017 (folios 70-72), en el cual se concluyó:

"El conjunto residencial se entregó en 29 de octubre de 2015.

HALLAZGOS

Durante la diligencia solo se constatan los hechos de la queja que no han sido subsanados y que aparecen relacionados en el acta de visita. Los demás se entienden subsanados.

"HUMEDADES PARQUEADERO"

Se verificó el estado de la plataforma del primer piso y las humedades en techo de sótano. En techo de sótano se evidencia la existencia de múltiples humedades por filtración de aguas lluvias a través de la placa de primer piso y juntas constructivas.

Inspeccionada la plataforma se detecta la existencia de fisuras, algunas de ellas tratadas que se evidencian por la parte superior de la placa, siendo esta una de la causas de las filtraciones, esto a pesar de que algunas de estas fisuras han sido tratadas.

Así mismo, la inspección permite establecer que también se presenta filtración por la junta constructiva.

Por otra parte, en la superficie de la placa de primer piso, con la simple inspección



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

visual, no es posible establecer el manejo dado a las pendientes de piso. No obstante, se requiere garantizar su funcionalidad de manera que no se propicie la formación de charcos y la consecuente generación de filtraciones.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad afectando los bienes comunes por lo que contravienen el 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.*

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.*

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. *Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.*

Sección B.5.5 SELLADO DE JUNTAS

ARTÍCULO B.5.5.1. *Objetivo.*

En este artículo se exponen los requisitos y recomendaciones que deben cumplirse para



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 5 de 15

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

el sellado de juntas entre losas de concreto.

ARTÍCULO B.5.5.2. Los compuestos bituminosos plásticos que se empleen en frío para el sellado de juntas pueden aplicarse estando el hormigón de las losas recién fraguado o después de endurecido. En el primer caso, las juntas deben llenarse y/o sellarse dentro de las 48 horas siguientes al vertido del hormigón.

ARTÍCULO B.5.5.3. El material de sellado debe colocarse en la junta, de modo continuo, a una presión que no exceda de 7 kp/cm². En los sistemas de dos componentes el volumen de la mezcla preparada debe ser tal que ésta no sea retenida en el recipiente de preparación durante un tiempo superior a dos horas, contado desde el momento de finalizar la preparación de la mezcla.

ARTÍCULO B.5.5.4. La temperatura de preparación no debe ser nunca inferior a 0° C.

ARTÍCULO B.5.5.5. Los componentes deben mezclarse en la proporción, forma y condiciones indicadas por el fabricante, haciendo la operación de mezclado a la temperatura ambiente, bien a mano o por medios mecánicos que no incluyan cantidades excesivas de aire en el material.

ARTÍCULO B.5.5.6. El material de relleno y sellador de las juntas deben colocarse dentro de las mismas en cantidad suficiente para que queden llenas totalmente siguiendo las especificaciones técnicas que el fabricante suministre para cumplir el factor de forma. En caso de que haya circulación de personas y vehículos sobre la junta, esta junta de dilatación debe protegerse con una banda o tira de papel, cuyo ancho debe ser dos veces y media mayor que el ancho de la junta, mientras que el sellador seca, y para que la superficie del mismo quede nivelada con la superficie de la cubierta.

ARTÍCULO B.5.5.7. En el caso de sellado con materiales de aplicación en caliente debe tenerse en cuenta que la mayor parte, si no la totalidad, de los materiales conocidos, que cumplen los requisitos prescritos en este código, pueden experimentar transformaciones deseables, cuando se calientan a elevadas temperaturas durante prolongados períodos de tiempo.

ARTÍCULO B.5.5.8. Debe prestarse gran atención a la elección del equipo de calentamiento que vaya a utilizarse, de la manera que resulte adecuado para el fin que se persigue. Durante el calentamiento, el material debe someterse a una agitación mecánica continua, y a una rigurosa vigilancia de la temperatura. Debe evitarse el contacto directo llama con el material, recomendándose el calentamiento al "baño maría".

ARTÍCULO B.5.5.9. Ensayos.

La inspección del tratamiento puede llevarse a cabo mediante ensayos de fluencia hechos con probetas preparadas con el material que se está utilizando en obra, tomadas en el momento del vertido.

Se admite en este caso, una fluencia de 2 cm.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 6 de 15

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

"CITOFONÍA"

Se realiza la visita se constatan los hechos donde se demuestra por el recorrido del conjunto que cuenta con un sistema de citofonía cctv que en el momento no funciona adecuadamente.

Considerando que la entrega de la citofonía se realizó el 29 de octubre del 2015 y siendo aproximadamente 756 apartamentos, los hechos objeto de reclamación deben ser corregidos como labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas:

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.

Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal)

ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

"SEÑALIZACIÓN"

El conjunto no cuenta con un sistema de señalización de rutas de evacuación, lo que constituye una deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso, por lo que se existe una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad de los bienes comunes. A este respecto se debe dar cumplimiento a las siguientes normas:

NSR-10

K.3.2.4 — SEÑALIZACIÓN E ILUMINACIÓN — Los medios de evacuación deben cumplir con los requisitos siguientes en cuanto a señalización e iluminación se refiere.

K.3.2.4.1 — Toda salida o vía de escape debe ser claramente visible y estar completamente señalizada de tal manera que todos los ocupantes mentalmente capaces de la edificación puedan encontrar sin problema la dirección de salida y en tal forma



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

que la vía conduzca, de manera inequívoca a sitio seguro.

K.3.2.4.2 — Cualquier salida o pasadizo que no sea parte de una vía de escape, pero que por su carácter pueda tomarse como tal, debe estar dispuesta y señalizada de tal manera que se minimicen los riesgos de NSR-10 – Capítulo K.3 – Requisitos para zonas comunes K-15 confusión y el peligro resultante para las personas que busquen escapar del fuego o de otra emergencia, así como para evitar que se llegue a espacios que no conduzcan a una salida.”

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: “12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° 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 Subsecretaria 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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 8 de 15

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

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 URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, o quien haga sus veces.

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 DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, 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 cuando 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 realizado 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 dos (2) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

En ese sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso en concreto se debe identificar que la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto



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

CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTA DEL ESTE ocurrió en el mes de octubre de 2015 y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 30 de enero 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 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.

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. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 10 de 15

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

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.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, y teniendo en cuenta el acervo probatorio obrante en el expediente, más el estado actual de la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, la cual se encuentra liquidada mediante Acta No. 17 de la Asamblea de Accionistas del 15 de diciembre de 2017, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad y fue inscrita el 22 de diciembre de 2017 bajo el No. 02287591 del Libro IX, según consta en el informe de verificación de existencia y representación legal (Folio 73).

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, 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



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

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 ibidem)."

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

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

Con relación a lo anterior, 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 (URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES).

Al respecto, la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de 21 de julio de 1995, Magistrado Ponente: Dr. Rafael Romero Sierra, expediente núm. 4722,



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

sostuvo:

"1. Las personas jurídicas, como las naturales, nacen y mueren; he ahí los extremos dentro de los cuales se considera que están dotadas de personalidad jurídica. En general, unas y otras gozan de los mismos atributos. Para no mencionar aquí sino lo necesario, todas ellas, mientras vivan, tienen cuando menos la capacidad de goce, es decir, son sujetos con aptitud para ser titulares de derechos. (...).

(...)

Así, a diferencia de las personas naturales, las sociedades comerciales deben saber cuándo perecen; la duración de su vida no puede estar en el limbo; la ley exige, por el contrario, que se conozca cuándo ocurrirá su extinción; más aún: que se sepa desde su propio nacimiento -y no aproximadamente sino con toda certeza-, comoquiera que entre los requisitos que enuncia para su constitución está el de que se exprese "La duración precisa de la sociedad" (art. 110, numeral 9, del Código de Comercio).

Porque ello es así, y porque además la ley enlista expresamente como causal de disolución el hecho del "vencimiento del término previsto para su duración" (art. 218, numeral 1, in fine), se creyó en un momento dado que la sociedad quedaba literalmente extinguida allí mismo; pensábase, ciertamente, que fenecía de un solo golpe, pues el significado mismo de "disolver", así lo indicaba. Criterio que, sin embargo, no satisfacía del todo, porque entonces quedaba sin explicar, entre otras cosas, cómo aun después se notaba la existencia de los órganos de la sociedad; ¿que sólo era para efectos de liquidarse? Convenido; pero lo evidente es que seguían operando. Y no explicaba, asimismo, que fuera la propia ley la que la mirase con personalidad jurídica, señalando que, a despecho de su disolución, "conservará capacidad jurídica" (Art. 222 del mismo Código), aunque fuere únicamente para los actos necesarios a su inmediata liquidación; y qué pensarse en relación con el deber que tiene el liquidador de "continuar y concluir las operaciones sociales pendientes al tiempo de la disolución" (Art. 232 ejusdem).

Fue preciso, así, admitir que tras la disolución, la sociedad entraba en un período de supervivencia; que la disolución no era el propio fin de la persona jurídica, sino apenas el comienzo del fin, desde luego que se la veía entrar en una especie de letargo, porque evidentemente se producía una alteración profunda en su trasiego vital, en particular porque, agotado su objeto social, ya no disponía de una capacidad vigorosa sino restringida; simplemente vivía para morir, esto es, para liquidarse. Entendióse entonces que la verdadera y propia extinción de la sociedad



AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 13 de 15

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

ocurría a partir de la liquidación total de la misma.

Criterio que prohió esta Corporación al sostener desde hace largo tiempo que la liquidación de la sociedad "es un estado legal de su existencia" (XLII, 614)", y que "en tanto que la liquidación no haya concluido, el ser moral, la sociedad, subsiste activa y pasivamente, para los terceros y para los asociados" (XLV, 760)." (el resaltado es de la Sala)."

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 que terceros podrán iniciar actuaciones contra los liquidadores en razón de su gestión como liquidador a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación y hasta cinco años so pena de operar el fenómeno de la prescripción.

Entonces, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, el ente social deja de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones. En consecuencia, no hay persona jurídica contra quién hacer efectiva las manifestaciones de la administración y por ende a quién imputarle el posible incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es dable que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo previsto en el Decreto Distrital 572.

En consecuencia, en ejercicio de las facultades de Inspección Vigilancia y Control sobre los enajenadores de Vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con la investigación administrativa contenida en el Decreto Distrital 572 de 2015, adelantada contra



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 14 de 15

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

la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, registro de enajenador No. 2010102 (Folio 54), por cuanto la misma no existe jurídicamente y por lo tanto cesaron sus obligaciones frente a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y se ordenará por parte de esta Subdirección, el cierre de la investigación administrativa, ordenándose el archivo de las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2017-05091-1

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2017-05091-1, iniciada en contra de la sociedad URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora URBANIZADORA BARILOCHE SAS hoy LIQUIDADA, identificada con Nit.900.339.535-1, representada legalmente y/o liquidador señor FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES, o quien haga sus veces, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al señor JORGE ARTURO GOMEZ VELASQUEZ en calidad de Administrador del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PUNTA DEL ESTE, ubicado en la CALLE 13 SUR # 14-61 ESTE, (o quien haga sus veces) en esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 748 DEL 25 DE ABRIL DE 2018

Página 15 de 15

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

notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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

JORGE AMIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jessica Paola León Suárez - Contratista SICV
Revisó: Adriana Higuera Peña Contratista SICV