



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Bogotá D.C.,

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT
AL RESPONDER SITIO DE VIVIENDA
27018 06310

Señor (a):
MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA
Liquidador y/o Representante Legal (o quien haga sus veces)
BUILDING DREAMS S.A.S.
NIT 900.466.540-0
CARRERA 49 No. 124 - 17
Ciudad

Tipo de acto administrativo:

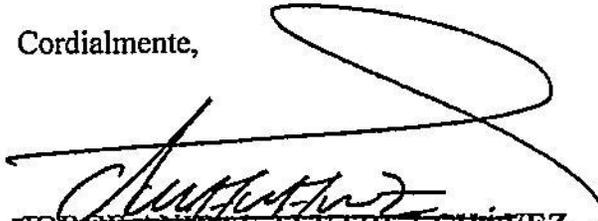
Tipo de acto administrativo: Auto 2713 del 30 de Julio de 2018
Expediente No. 1-2018-05571-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo segundo del Auto 2713 del 30 de julio de 2018 "*Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo*", se comunica a la sociedad **BUILDING DREAMS S.A.S.** NIT 900.466.540-0, obrando como Liquidador y/o representante legalmente (o quien haga sus veces) **MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA**.

Remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Lo enunciado en cinco (5) folios.

Elaboró: Viviana Montecalegre - Contratista SIVCV *CVE*.

Calle 52 No. 13-64
Comutador: 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. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 1 de 9

"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 **MARIAM LEIVA MARTINEZ**, en calidad de propietaria del apartamento 501 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BERMELLON – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 56 No. 106 A - 34, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en zonas privadas del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **BUILDING DREAMS S.A.S.** identificada con el Nit. 900.466.540-0 Liquidador (o quien haga sus veces) por la señora **MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA**, actuación a la que le correspondió el radicado No.1-2018-05571-1 del 23 de febrero de 2018, Queja No. 1-2018-05571 (folio 1 a 44).

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 **BUILDING DREAMS S.A.S.** identificada con el Nit. 900.466.540-0 a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014040 (folio 81); dejando de presente que el registro antes citado se encuentra a la fecha **CANCELADO** desde el 28 de diciembre de 2017, como se observa a folios (81).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. No.2-2018-10576 del 09 de marzo de 2018 (folio 46), la cual tiene causal de devolución de correspondencia "*no reside*" folio 83 del expediente; este Despacho corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos; sin que se observe contestación al respecto en el expediente. No fue posible agotar el trámite por cuanto se evidencia que la sociedad se encuentra con matrícula cancelada, como lo indica el Rúes (folio 82), desde la fecha 25 de enero del año 2018, es decir antes de que se radicara ante la entidad los hechos objeto de queja.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 2 de 9

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

5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección no realizó visita técnica, y emitió CONCEPTO TÉCNICO No.18-291 del 31 de mayo de 2018 (folio 79 a 80), el cual concluye:

SÍNTESIS

"(...) FILTRACION EN LA SALA DEL APTO 501 DEBAJO DE LA JARDINERA COMUNAL NIVEL TERRAZA (...).

(...) FILTRACION EN EL PASILLO FRENTE AL BAÑO DEL APTO 501 DEBAJO DE LA JARDINERA COMUNAL DEL NIVEL TERRAZA (...).

(...) FILTRACION EN CUARTO DE LAVADORA DEL APTO 501 DEBAJO DE LA JARDINERA COMUNAL DEL NIVEL TERRAZA (...).

(...) FILTRACION EN CLOSET DE GUARDARROPAS DEL APTO 501 DEBAJO DE LA JARDINERA COMUNAL DEL NIVEL TERRAZA (...).

(...) FILTRACION DEBAJO DE LA JARDINERA COMUNAL NIVEL TERRAZA QUE ESTA ACTUALMENTE AFECTANDO MI HABITACION SECUNDARIA APARTAMENTO 501 (...).

(...) DETALLE DE GRIETA EN LA PARED COMUNAL DEBAJO DE LA JARDINERA COMUNAL (...) ESTA ES UNA FILTRACION QUE ESTA BAJANDO POR LA ESTRUCTURA EXTERNA DE LA PARED COMUNAL DEL EDIFICIO A NIVEL DE MI APARTAMENTO 501 (...)

(...)".

VISITA

Visita Técnica N/A.

Se realiza revisión de la Cámara de Comercio del enajenador el día 29 de mayo de 2018 y se puede establecer que la sociedad se encuentra liquidada.

CONCEPTO TÉCNICO

De acuerdo con lo anterior, es necesario establecer que no es posible realizar la comunicación y debida notificación al investigado por cuanto éste se encuentra liquidado según se puede establecer en el certificado de la Cámara de Comercio



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 3 de 9

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

anteriormente señalada (fol. 78) y no se puede cumplir con lo establecido en el Decreto 572 de 2015, el cual establece lo siguiente:

"(...)

Artículo 4º. Requerimiento previo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, correrá traslado al enajenador o arrendador, de la queja y de los documentos anexos, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su recibo se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos y, en caso afirmativo, señalando el término dentro del cual los solucionará.

Cuando la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, considere que el término propuesto por el enajenador o arrendador es excesivo o este guarde silencio sobre la información puesta a su consideración, se continuará con la actuación administrativa realizando la visita técnica de que trata el artículo quinto del presente Decreto.

(...)"

Puesto que no hay como notificar al enajenador por los motivos antes señalados, no es posible continuar con el procedimiento de investigación administrativa por presuntas deficiencias constructivas o desmejoramientos de especificaciones denunciados.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el artículo 12, numeral 12, del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto 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 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2º, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de

2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 4 de 9

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

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 **BUILDING DREAMS S.A.S.** identificada con el Nit. 900.466.540-0 Liquidador (o quien haga sus veces) por la señora **MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA.**

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones. De ese modo, la fecha de entrega que narra la quejosa a folio 1, es 19 de febrero de 2016 del proyecto de vivienda **EDIFICIO BERMELLON – PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad y el momento en que los hechos son puestos en conocimiento de este Despacho, se debe respetar el término establecido en la citada normatividad.

Con base en lo expuesto, se debe indicar que este requisito se cumple plenamente, afirmación que se soporta en el hecho que las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO BERMELLON – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fueron entregadas en 19 DE FEBRERO DE 2016, folio 1 del expediente y la queja fue radicada el 23 de febrero de 2018, lo que establece que se radico en oportunidad.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 5 de 9

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

que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos 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 Hechos, como medio de prueba.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la

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

3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 6 de 9

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

órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente y teniendo en cuenta el Concepto Técnico No.18-291 de 31 de mayo de 2018 (folio 79 a 80), emitido por el área técnica, se debe señalar que para este caso en particular; no es posible aperturar investigación administrativa, contra la sociedad enajenador **BUILDING DREAMS S.A.S.** identificada con el Nit. 900.466.540-0 Liquidador (o quien haga sus veces) por la señora **MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA**, conforme al acta No.04 de la asamblea de accionistas de 27 de agosto de 2017, inscrita el 25 de enero de 2018 bajo el número 02296136 del libro IX en Cámara de Comercio, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá. Que en consecuencia, y conforme a los registros que aparecen en la Cámara de Comercio de Bogotá, la **SOCIEDAD SE ENCUENTRA LIQUIDADADA**, obrante en el expediente a folio 78 y 82 del expediente.

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

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

"(...)

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 7 de 9

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

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

Hechas las anteriores precisiones y toda vez que la parte actora, por haber ejercido actividad comercial estaba sometida al régimen probatorio del derecho mercantil, debía acreditar su existencia y representación legal mediante el correspondiente registro expedido por la cámara de comercio, en la que conste, entre otros aspectos, la constancia de que "la sociedad no se halla disuelta" (artículo 117 ibídem)."

Si bien es cierto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentran en estado de liquidación, a partir del momento en que se aprueba o se inscribe la cuenta final de liquidación de la sociedad en la Cámara y Comercio, se entiende que desaparece o muere la persona jurídica, esto es, pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, y por consiguiente, para ser parte en un proceso, razón por la cual no sería procedente para esta entidad adelantar actuaciones contra un sujeto inexistente, tal es el caso de la sociedad contra la que se dirige la queja.

Así las cosas, esta Subdirección se halla frente a una imposibilidad jurídica y material de hacer pronunciamiento sobre los hechos objeto de queja debido a la desaparición de la vida jurídica de la sociedad BUILDING DREAMS S.A.S. identificada con el Nit. 900.466.540-0 Liquidador (o quien haga sus veces) por la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA.

Concordante con lo anterior, el artículo 633 del Código Civil define la persona jurídica como "...una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente..."; siendo indispensable para que nazca a la vida jurídica la constitución de la escritura pública y así surgir con todos sus atributos que la individualizan en sus relaciones jurídicas y económicas; entonces, el fenecimiento de dicha 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

4

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 8 de 9

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

que en ninguna forma pueda continuar actuando o bien ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones.

Ahora bien, el artículo 256 del Código de Comercio³, referente a la persona que actuó como liquidador de la sociedad, debe responder por las situaciones atinentes a su administrada en lo correspondiente al proceso liquidatorio, es así que terceros podrán iniciar actuaciones contra los liquidadores en razón de su gestión como liquidador a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación y hasta cinco años so pena de operar el fenómeno de la prescripción.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **BUILDING DREAMS S.A.S.** identificada con el Nit. 900.466.540-0 Liquidador (o quien haga sus veces) por la señora **MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA** en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Comuníquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **BUILDING DREAMS S.A.S.** identificada con el Nit. 900.466.540-0 Liquidador (o quien haga sus veces) por la señora **MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA**.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la señora **MARIAM LEIVA MARTINEZ** en su calidad de propietaria del apartamento 501 (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO BERMELLON – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO: ofíciase al **IDIGER (INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO)** para lo de su competencia.

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 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

³ Código de Comercio: "Artículo 256- Las acciones de los asociados entre sí, por razón de la sociedad y la de los liquidadores contra los asociados, prescribirán en cinco años a partir de la fecha de disolución de la sociedad. Las acciones de los asociados y de terceros contra los liquidadores prescribirán en cinco años a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

5

AUTO No. 2713 DE 30 DE JULIO DE 2018

Página 9 de 9

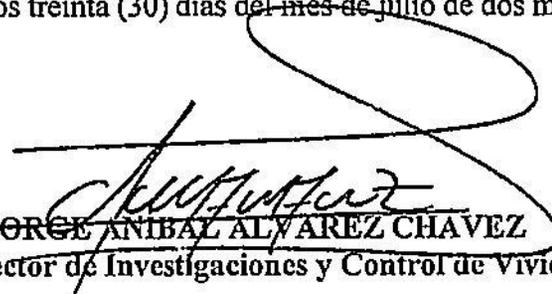
Continuación del Auto "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

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 y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de julio de dos mil diecisiete (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Vivianna Montealegre - Abogada Contratista SIVC *VM*
Revisó: Carlos Andrés Sánchez - Abogado Contratista SIVC *CS*

X