



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

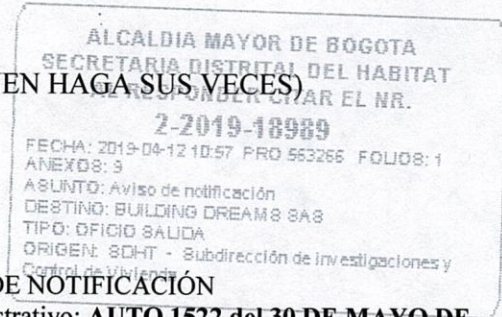
**MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA**  
LIQUIDADORA Y/O REPRESENTANTE LEGAL (O QUEN HAGA SUS VECES)

**BUILDING DREAMS S.A.S.**

TEL: 2586997

CARRERA 49 # 124 - 17

BOGOTÁ D.C.



Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: **AUTO 1522 del 30 DE MAYO DE 2018**

Expediente No. **1-2017-41588**

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 1522 del 30 DE MAYO DE 2018**, proferida por la **Subdirección 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.

**contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.**

  
**JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ.**  
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda.

Elaboró: *Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV*

Revisó: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*

Anexo: **AUTO 1522 del 30 DE MAYO DE 2018** FOLIOS: 9

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



*“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 la señora SANDRA NELLY RONDON, en su condición de administradora y/o representante legal, del proyecto de vivienda EDIFICIO BERMELLON P.H., ubicado en la Transversal 56 # 106 A - 34 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas comunes del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-41588 del 25 de abril de 2017, Queja No. 1-2017-41588-1 (folios 1-7).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la responsable del proyecto es la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2011080 (folio 135).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante oficio con radicado No. 2-2017-47267 del 20 de junio de 2017 (Folio 9), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles, dicho oficio fue comunicado a la señora SANDRA NELLY RONDON, mediante radicado 2-2017-47265 del 20 de junio de 2017, en calidad de quejosa, del proyecto de vivienda objeto de la queja (folio 13).

Que mediante radicado No. 1-2017-53379 del 10 de julio de 2017 (folio 14 al 59), el señor JOAQUIN RAMON LEIVA MORALES, allega nueva queja que se acumula a la inicial por pertenecer áreas comunes.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 2 de 18

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

Que en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, nuevamente mediante oficio con radicado No. 2-2017-61805 del 03 de agosto de 2017 (Folio 62), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles, dicho oficio fue comunicado al señor JOAQUIN RAMÓN LEIVA MORALES, mediante radicado No. 2-2017-61803 del 03 de agosto de 2017 (folio 60) y a la señora SANDRA NELLY RONDON, mediante radicado 2-2017-61804 del 03 de agosto de 2017, en calidad de quejosos, del proyecto de vivienda objeto de la queja (folio 61).

Que mediante radicado No. 1-2017-88504 del 19 de octubre de 2017 (folio 72), la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, dio respuesta al traslado de la queja señalando:

(...)

### HECHOS

#### RESPECTO A LOS BIENES COMUNES:

*PRIMERO: El 24 de Enero de 2017 la secretaria del hábitat realizó una visita técnica dentro de la actuación administrativa del epígrafe, levantando acta de esa misma fecha la cual obra en el expediente y de la que se puede destacar.*

*-Que para esa visita el ENAJENADOR no fue notificado en legal forma desconociéndole el derecho a la defensa y comprometiendo su derecho fundamental al debido proceso.*

*-Que desde el 2 de Noviembre de 2016, entre la quejosa señora SANDRA NELLY RONDON quien funge como administradora y representante legal de la copropiedad EDIFICIO BERMELLON PH y el señor MIGUEL ARTURO RODRIGUEZ, como representante legal de BUILDING DREAMS SAS, suscribieron el acta de ACUERDO número 001 de 2016, cuyo objeto fue, precisamente CONCILIAR los requerimientos efectuados a través de la Secretaria del hábitat y la Superintendencia de Industria y Comercio, adquiriendo la quejosa el compromiso expreso de notificar por escrito a esas entidades el acuerdo de*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 3 de 18

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

*conciliación con el fin de suspender cualquier acción entablada contra la EN AJENADORA a quien represento en las presentes actuaciones.*

*-Que los requerimientos incorporados como derecho de petición ante su despacho fueron detalladamente inventariados y ejecutados terminando el día 16 de Diciembre de 2016 tal como consta en el acta que aporto en 06 folios útiles con la firma de recibido a satisfacción por parte de la quejosa. En consecuencia la quejosa incumplió con su compromiso de notificar por escrito a las entidades ya mencionadas ocasionando que injustificadamente se continuara con la actuación.*

*-Que existiendo acta de conciliación entre las partes esta acta está amparada por la Ley 640 de 2001 y Ley 446 de 1998 por el principio de que HACE TRANSITO A COSA JUZGADA por lo que la secretaria del HABITAT pierde competencia y no puede adelantar mas actuaciones tendientes a establecer los puntos ya conciliados por que escapa de su competencia.*

*-Que existiendo la evidencia del cumplimiento de los compromisos por parte de BUILDING DREAM SAS CONSTRUCTOR ENAJENADOR mal podría su despacho insistir en la actuación por que se presenta la situación fáctica prevista en el DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015 ARTICULO SEGUNDO: LABORES DE MANTENIMIENTO: El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos.*

*SEGUNDO: Debe tener en cuenta su despacho que los bienes comunes fueron entregados a satisfacción a la administración del EDIFICIO BERMELLON desde el 06 de Enero de 2016 según acta que se anexa para su conocimiento en 08 folios.*

*TERCERO: En relación puntual a las humedades debe tenerse en cuenta que mediante email de fecha 08 de Mayo de 2017 el ENAJENADOR a quien represento confirmo a la copropiedad que la IMPERMEABILIZACION DE LACUBIERTA SE EFECTUO CON PRODUCTOS SIKA TECHO QUE ES UN IMPERMEABILIZANTE ACRILICO MEJORADO CON FIBRAS PARA CUBERTAS Y TERRAZAS Y SE ANEXO LA FICHA TECNICA DEL PRODUCTO.*

*CUARTO: Esta misma ficha técnica entregada por el ENAJENADOR ALA QUEJOSA, fué utilizada como soporte de un nuevo derecho de petición lo cual es inaceptable por que debido a la conciliación escapa dela competencia de la*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 4 de 18

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

*autoridad administrativa por que se traslada por mandato legal a la jurisdicción ordinaria.*

*En ese mismo documento se dejó constancia que para esa fecha MAYO 08 DE 2017 EL PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 504 NO PERMITIO EL INGRESO PARA REALIZAR LAS OBRAS DE GARANTIA. Y POR RETISENCIA DEL PROPIETARIO LA CONSRUCTORA NO SE HACIA RESPONSABLE DE LA PRESUNTA FILTRACION QUE ORIGINA TAMBIEN UN NUEVO DERECHO DE PETICION. DEL PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 504. TAMBIEN EXPRESO EL CONSTRUCTOR QUE NO ES DE RESPONSABILIDAD DE LA CONSTRUCTORA REALIZAR UNA NUEVA IMPERMEABILIZACION DE LA CUBIERTA , PUES COMO SE EXPRESO EN LINEAS ANTERIORES el DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015 ARTICULO SEGUNDO: DEFINE LAS LABORES DE MANTENIMIENTO: . El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de Sus equipos.*

**RESPECTO A LOS BIENES PRIVADOS:**

*PRIMERO: Debe tener en cuenta su despacho que EL ENMENADOR ha cumplido a cabalidad con Sus obligaciones al punto que tramitó y ejecutó todas las garantías y o posventas reportadas en los formatos establecidos para ese fin , por los propietarios de las unidades privadas . se elaboraron actas que se encuentran firmadas a satisfacción incluso en algunas como la del apartamento 201 felicitan al constructor por su cumplimiento su responsabilidad y su calidad ( Ver acta apartamento 201 de trabajo realizados como garantías de postventas el 20 de 12 de 2016 y 18 01 de 2017 ).*

*Anexo como prueba actas en 16 folios de cumplimiento y recibo a satisfacción de todas las post ventas reportadas por los propietarios de unidades privadas.*

**SEGUNDO: RESPECTO DEL APARTAMENTO 504, DE PROPIEDAD DEL QUEJOSO JOAQUIN RAMON LEIVA MORALES ACONTECE:**

*Que lo atinente a bienes comunes incluida la impermeabilización de la cubierta general del edificio, los requerimientos quedaron CONCILIADOS y por ese hecho y por virtud de lo preceptuado en la Ley 640 de 2001 lo allí acordado hizo tránsito a cosa juzgada y no es de competencia de las autoridades administrativas impartir*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 5 de 18

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

*orden al enajenador de realizar nuevamente otra impermeabilización a la misma cubierta.*

*Que en relación con las garantías de post ventas y los requerimientos de este propietario de una unidad privada en sede de la secretaria del hábitat tenemos que:*

*Que el quejoso reportó al ENAJENADOR 7 garantías incluyendo la impermeabilización de la terraza de su uso exclusivo (sic), todas ejecutadas y cumplidas y el 26 de Diciembre cuando se le requirió la firma del acta, el mencionado ciudadano venezolano SE NEGÓ A FIRMAR EL ACTA procediendo a firmarla el CONSTRUCTOR y el testigo señor MAURICIO PAEZ quien fue el contratista encargado de realizar las obras de garantía de post ventas.*

*Que si después de haber realizado las garantías se le presentó a este propietario en concreto alguna filtración no fue posible corregirla, porque el mismo no permitió el acceso al inmueble para ejecutar las eventuales novedades, conducta que significa RETISENCIA INJUSTIFICADA QUE LE GENERA RESPONSABILIDAD DIRECTA TAL COMO LO ORDENA EL DECRETO DISTRITAL 572 DE 2015 ARTICULO SEGUNDO: LABORES DE MANTENIMIENTO: Son las actividades necesarias para garantizar la debida conservación de las condiciones de uso, seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble conforme a las recomendaciones impartidas por el enajenador o las contempladas en los manuales entregados por el enajenador, El propietario o la copropiedad, según se trate de zona privada o común, son los responsables del correcto mantenimiento del inmueble o la edificación y de sus equipos.*

*En concordancia con esta disposición el Artículo 23 de la Ley 675 de 2001 exige que Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común ( Como los son las terrazas de los apartamentos del quinto piso del edificio Bermellón) quedan obligados a:*

*...3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legitimo, por paso del tiempo.*

*En las presentes diligencias queda evidenciado que los bienes comunes Rieron*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 6 de 18

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

*entregados a la copropiedad desde Enero de 2016 y también que el enajenador cumplió con la corrección de las garantías de post venta, de todos los apartamentos del quinto piso, pero las presuntas filtraciones del 504 el propietario FUE RETISENTE Y NO PERMITIO EL INGRESO DE LA PERSONA ENCARGADA DE LAS REPARACIONES. LO CUAL LIBERA DE RESPONSABILIDAD AL ENAJENADOR Y LO COLOCA EN LA SITUACION FACTICA PREVISTA EN EL ARTICULO 23 DE LA LEY 675 DE 2001 EN CONCORDANCIA CON EL*

*Como prueba de este hecho allego la respectiva acta y la impresión de los emails cruzados con dicho propietario de esta unidad privada.*

*SEGUNDO: En relación con las peticiones efectuadas por este propietario de unidad privada no está legitimado en la causa para reclamar por la copropiedad por carecer de la representación legal prevista en la Ley 675 de 2001. Artículo 32 según el cual La propiedad horizontal una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, por su parte el Artículo 50 ibídem exige que la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponde a un administrador designado por la asamblea de propietarios o el consejo de administración. Según las pruebas obrantes en el expediente administrativo el señor JOAQUIN RAMON LEIVA MORALES carece de la representación.*

**PRETENSIONES**

**SE ABSTENGA DE ODENAR LA APERTURA DE LA INVESTIGACION ADMINISTRATIVA Y SE ORDENE EL ARCHIVO DE LA ACTUACION ADELANTADA EN CUUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR EL ARTICULO 6 PARAGRAFO 1 DEL DECRETO DISTRITAL 572 de 2015.**

(...)

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el párrafo 1º artículo 5º del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2017-78837 del 21 de septiembre de 2017 (folio 117), se le informó a la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-HOY LIQUIDADA., con oficio No. 2-2017-78838 del 21 de septiembre de 2017 (folio 118), se le informó a la



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 7 de 18

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

señora SANDRA NELLY RONDON, en su condición de administradora, , y con oficio No. 2-2017-78839 del 21 de septiembre de 2017 (folio 119), se le informó al señor JOAQUIN RAMON LEIVA, en su condición de propietario del apartamento 504, del proyecto de vivienda EDIFICIO BERMELLON , que el viernes 20 de octubre de 2017 a la 09:30 am, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia no se pudo realizar por razones ajenas a este Despacho.

Por consiguiente se volvió a citar a las partes, por tal razón, mediante oficio con radicado No. 2-2017-90423 del 25 de octubre de 2017 (folio 125), se le informó a la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-HOY LIQUIDADADA., con oficio No. 2-2017-90425 del 25 de octubre de 2017 (folio 124), se le informó a la señora SANDRA NELLY RONDON, en su condición de administradora, , y con oficio No. 2-2017-90427 del 25 de octubre de 2017 (folio 123), se le informó al señor JOAQUIN RAMON LEIVA, en su condición de propietario del apartamento 504, del proyecto de vivienda EDIFICIO BERMELLON , que el viernes 10 de noviembre de 2017 a la 09:30 am, el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 10 de noviembre de 2017 como consta en el acta de visita (folio 129) con asistencia por parte de la señora SANDRA NELLY RONDON, en su condición de administradora, del proyecto de vivienda EDIFICIO BERMELLON, y sin la asistencia de la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-HOY LIQUIDADADA

Que una vez revisado el aplicativo de la Cámara de Comercio, se evidencia la liquidación final de la sociedad BUILDING DREAMS S.A.S., las cual fue inscrita el 25 de enero de 2018 bajo el número 02296136 del libro IX.

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-182 del 30 de abril de 2018 (folios 132-134), en el cual se afirmó:

**“HALLAZGOS**

**1. “IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA Y JARDINERAS – FILTRACIONES APTOS 5 PISO – TUBO DESAGUE JARDINERA ROTO – DESNIVEL JARDINERAS”.**

*Indica la quejosa que el enajenador realizó nuevamente impermeabilización de la cubierta aproximadamente 3 meses antes de la visita. Sin embargo, indica que se han presentado de nuevo las filtraciones.*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 8 de 18

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

*Dice la quejosa que el enajenador puso unas piedras con filo en las jardineras, lo que provocó que se rompiera la impermeabilización, generando que se rompieran tubos, la impermeabilización y se ocasionaran las filtraciones al piso inmediatamente inferior.*

*En el momento de la visita se accede al nivel de la cubierta y se hace verificación de los sectores que indica la quejosa presentan inconvenientes de filtraciones. Se nota en la jardinera, que el manto no se encuentra embebido hasta la regata, lo cual ha generado desprendimientos en el mismo, lo puede ser causa de filtraciones a la placa y al piso 5.*

*Se hace verificación de la placa de cubierta (Cara interior) y se evidencia que existen humedades activas, puesto que la placa se siente húmeda, se evidencia abombamiento y desprendimiento del pañete y cambio de la coloración de la pintura.*

*Lo anterior, está incumpliendo lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, el cual señala:*

*"(...)*

***CAPÍTULO B.5  
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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 9 de 18

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

*de higiene, salubridad y comodidad internas.*

*(...)"*

*"(...)*

**ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.**

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

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

**PARÁGRAFO B.5.3.3.2.** *En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.*

*(...)"*

*Con respecto al empozamiento de las jardineras, tubo roto y desniveles del piso de las jardineras, no es posible verificarlos, debido a que las mismas se encuentran llenas de tierra.*

*Por lo anterior, se establece de deficiencia constructiva grave, que afecta la utilización de los bienes comunes.*

*(...)*

**VALORACIÓN DEL DESPACHO**

**1. Competencia**

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 10 de 18

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

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 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 BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, o quien haga sus veces.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 11 de 18

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

**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 fue en el año 2016 y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 25 de abril de 2017, cuando se interpuso la queja.



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

### 3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."<sup>1</sup> (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."<sup>2</sup>*

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.

<sup>1</sup> Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

<sup>2</sup> 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. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 13 de 18

*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 BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, la cual se encuentra liquidada mediante Acta No. 004 de la Asamblea de Accionistas del 27 de agosto de 2017, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad y fue inscrita el 25 de enero de 2018 bajo el No. 02296136 del Libro IX, según consta en el informe de verificación de existencia y representación legal (Folio 131).

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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 14 de 18

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

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

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

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

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.

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.

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, sostuvo:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 15 de 18

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

*"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 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*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 16 de 18

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

*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<sup>3</sup>, 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

<sup>3</sup> Código de Comercio: "**Artículo 256-** Las acciones de los asociados entre sí, por razón de la sociedad y la de los liquidadores contra los asociados, prescribirán en cinco años a partir de la fecha de disolución de la sociedad.

Las acciones de los asociados y de terceros contra los liquidadores prescribirán en cinco años a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación."



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 17 de 18

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

investigación administrativa contenida en el Decreto Distrital 572 de 2015, adelantada contra la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, registro de enajenador No. 2014040 (Folio 135) también ya cancelado, 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. 1-2017-41588-1

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, 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. 1-2017-25425, iniciada en contra de la sociedad enajenadora BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, 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 BUILDING DREAMS S.A.S.-LIQUIDADA, identificada con Nit. 900.466.540-0, liquidadora la señora MARIA CONSTANZA TRIANA CARRASQUILLA, o quien haga sus veces, en esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notifíquese el contenido del presente Auto a la señora SANDRA NELLY RONDON, en su condición de administradora y/o representante legal, del proyecto de vivienda EDIFICIO BERMELLON P.H., ubicado en la Transversal 56 # 106 A - 34, en esta ciudad.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 1522 DEL 30 DE MAYO DE 2018**

Página 18 de 18

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

**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 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 treinta (30) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).

  
**JORGE AMBAL ALVAREZ CHAVEZ**

**Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda**

Proyectó: Edward Leonardo Guevara Gomez - Contratista SICV  
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas Contratista SICV.

