



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a)

LUZ MARÍA CARRERA GARRIDO Y ALVARO JOSÉ ECHEVERRY GARCÍA
ARRENDATARIOS DEL APARTAMENTO 202
EDIFICIO ATALAYA DE SALAMANCA P.H.
CARRERA 9 A # 97 – 15 APARTAMENTO 202
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
7-2019-29486
FECHA: 2019-06-07 15:49 PRO 573014 FOLIO: 1
APERTURA
LUGAR: BOGOTÁ D.C. - BOGOTÁ D.C.
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

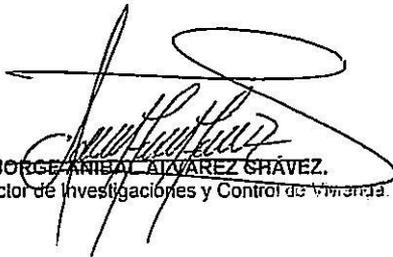
Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No 800 DE 4 DE JUNIO DE 2019**

Expediente: 1-2017-27175

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **RESOLUCIÓN No 800 DE 4 DE JUNIO DE 2019** "Por el cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


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

Lo enunciado en «8» folios.

Elaboró: María Jose Pineda Hoyos- Contratista – SIVCV
Revisó: Diana Carolina Merchán – Profesional Universitario – SIVCV

Calle 52 No. 13-64
Commutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 1 de 15
"Por la cual se cierra 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 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y, 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 conocimiento de la queja interpuesta por los señores LUZ MARÍA CARRERA GARRIDO y ÁLVARO JOSÉ ECHEVERRY GARCÍA, actuando en calidad de arrendatarios del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO ATALAYA DE SALAMANCA - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Carrera 9 # 97-15 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades en las zonas privadas del citado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., HOY LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo agente liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió la radicación No. 1-2017-27175 del 20 de abril de 2017. Queja No. 1-2017-27175-1 (folios 1 al 54).

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 CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., HOY LIQUIDADADA, con NIT. 900.420.495-9, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2012117 (folio 76).

Que en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante el radicado No. 2-2017-33508 del 9 de mayo de 2017 (folios 56 y 57), este Despacho corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles siguientes al recibo.

Que la sociedad enajenadora mediante Oficio No. 1-2017-38212 del 23 de mayo de 2017 (folio 58), manifestó que la propiedad del citado inmueble le habría sido transferida a la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS EL OCASO S.A.S., por lo que alegó no tener relación comercial con los quejosos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 **Pág. 2 de 15**

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

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico para verificar los hechos expuestos; por tal razón, mediante los oficios con radicados 2-2017-36685 y 2-2017-36695 del 18 de mayo de 2017 (folios 63 al 65), se le comunicó a la quejosa y a la representante legal de la sociedad enajenadora, que se fijó fecha y hora para la práctica de la visita técnica, la cual se llevó a cabo el día 9 de junio de 2017, dejándose constancia (folio 66) de la inasistencia del quejoso y de la asistencia de la señora MARÍA ZULINDA LANCHEROS en calidad de delegada de la sociedad enajenadora.

Que como consecuencia de la visita se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 17-683 del 23 de agosto de 2017, que concluyó:

“HALLAZGOS

Al momento de la visita no se presentó el quejoso, quien se encontraba en calidad de arrendatario del apartamento y le entrego a la sociedad enajenadora el inmueble el día 02 de junio de 2017, el apartamento estaba totalmente desocupado y con ventanas abiertas.

Revisada la queja, descrita en el oficio, se evidencio durante la visita lo siguiente:

1. La humedad en el inmueble, está dañando los bienes y atentando contra la salud de los integrantes, presencia de hongos en la ropa al interior del closet y pisos de madera levantados en varias zonas del apartamento.

En el expediente se encuentran las pruebas de los daños causados a la salud de los habitantes del inmueble y a sus pertenencias (folios 19 al 53), evidencia de las afectaciones de salud ocasionadas por una fuerte concentración de humedad en el inmueble, hongos y esporas en las pertenencias como ropa, enseres y mobiliario del apartamento. Al momento de la visita no se encontró rastro hongo, debido a que fue desalojado días antes y se encontraba totalmente ventilado. Sin embargo se encontró bolsas deshumificadoras en la alcoba principal, lo que indica que si se presentaba humedad en el ambiente y estas debían ser cambiadas frecuentemente, según informo la quejosa en la oficina de esta subsecretaria.

Se pudo constatar que el piso de madera de la alcoba principal estaba abombado, en el sector de la entrada del baño y hasta la ventana de la alcoba, lo que indica que el material se deforma por humedad. Al tratarse de un material hidrofóbico, la humedad del ambiente modifica el volumen de la madera por absorción de agua y esta se expande, ocasionando el abombamiento del material.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 3 de 15

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

La humedad por condensación es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se crea por las condiciones del entorno, técnicas y bioclimáticas. En el entorno del proyecto, se genera una concentración de viento por la vegetación alrededor, que constantemente está enfriando las fachadas del edificio, al interior la vivienda se encuentra en un ambiente cálido, lo que ocasiona un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en las pertenencias, enseres y espacios del inmueble, por lo tanto se debe prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales. El apartamento está ubicado con fachada hacia el parque y árboles de altura, lo cual son condiciones de diseño propicias para este fenómeno.

Como bien es sabido, la condensación es un fenómeno ligado a la conductividad térmica de los materiales de construcción, causado por la producción de vapor de agua y el confinamiento del aire. La condensación depende fundamentalmente de los dos parámetros básicos del aire: humedad y temperatura.

La condensación que nos ocupa es de tipo superficial y es aquella que se produce en la superficie de los materiales cuando tienen una temperatura inferior a la de rocío del ambiente. Se manifiesta con la aparición de manchas, moho y esporas y depende de la temperatura superficial y de la temperatura de rocío del ambiente.

Adicionalmente no se evidencia condiciones de hacinamiento, exceso de enseres u otros factores que hagan pensar que el fenómeno se pueda atribuir a mal uso por parte de la propietaria. Es decir, el fenómeno se estaría ocasionando por una de las causas ya mencionadas o por la combinación de las mismas y que la única forma de establecerlo es mediante un estudio especializado.

De acuerdo a lo anterior se configura una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble, con el agravante que el fenómeno presentado afecta la salubridad de los residentes por el riesgo que representa la existencia de moho y esporas en el medio ambiente, al respecto no se da cumplimiento al acuerdo 20 de 1995, donde dispone:

PROPOSITO Y ALCANCE

Sección A.1.1. PROPOSITO

ARTÍCULO A.1.1.1 *El presente conjunto de normas y procedimientos se denomina el Código de Edificaciones de Santa Fe de Bogotá, el cual forma parte integrante de Santa Fe de Bogotá. El propósito fundamental del Código de Edificaciones es el de establecer un conjunto de normas básicas para la realización, alteración y uso de las edificaciones y estructuras ubicadas en el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá, de manera que garanticen*





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 **Pág. 4 de 15**

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

su estabilidad y resistencia, y preserven la seguridad, la salubridad y el bienestar de la comunidad.

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.4.2.1 GENERAL

Todo cuarto o espacio habitable debe tener ventanas, claraboyas, tragaluces, sobretechos, puertas de vidrio, paneles transparentes o cualquier otro medio de ventilación o iluminación que dé hacia el cielo, calle pública, jardín, terraza, corredor, pasadizo o patio, y que cumpla con las disposiciones de este Capítulo.

PARÁGRAFO B.4.2.1.1. El área y las propiedades de transmisión de luz de los dispositivos utilizados deben ser los adecuados para cumplir con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

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

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8º

EN LAS CONSTRUCCIONES

12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

TITULO IX

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

CAPITULO 3º



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 5 de 15

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

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LAPROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO (1130)ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.”

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del citado Decreto Distrital, ordenó mediante el Auto No. 2544 de 20 de noviembre de 2017 (folios 80 a 83) ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., HOY LIQUIDADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces, Acto Administrativo que se comunicó al quejoso y del que se corrió traslado a la investigada para que ejerciera su derecho de defensa y solicitara las pruebas que pretendiera hacer valer. (Folios 84 a 86).

Que el 14 de febrero de 2018, se notificó personalmente el Representante Legal de la sociedad enajenadora del contenido del Auto de apertura de investigación No. 2544 de 20 de noviembre de 2017 (folio 87) y mediante radicado No. 1-2018-05408 del 22 de febrero de 2018, recorrió el traslado del auto de apertura (Folios 92 a 94), documento que allegó solicitando la revocatoria del auto de apertura, por considerarlo contrario a la Ley.

Que mediante la Resolución No. 364 del 23 de abril de 2018, se resuelve la revocatoria deprecada negando la misma por considerar el Despacho que no vulneraba lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011. (folio 104 a 107).

Que con Auto No. 750 del 25 de abril de 2018, se le corrió traslado a la sociedad enajenadora para que alegara de conclusión, conforme lo estipulado en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015, quien mediante escrito de radicado No. 1-2018-19630 del 19 de mayo de 2018, manifiesta que el propietario del inmueble es la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIAS EL OCASO S.A.S, persona jurídica que en escrito anexo firmado por su Representante Legal informa que:

“No nos asiste motivo alguno de queja contra la constructora PUENTE ARENAS S.A.S. EN LIQUIDACION, relacionada con la construcción de los inmuebles en comento desde el punto de vista estructural, arquitectónico, humedades o filtraciones (...)

(...) no tenemos motivo alguno de queja contra la CONSTRUCTORA PUENTE ARENAS S.A.S. con respecto a la construcción del apartamento de propiedad de mi representada y que, antes bien, por el contrario, podemos manifestarnos satisfechos con nuestra adquisición”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 6 de 15

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

Que mediante Auto No. 2712 de 30 de julio de 2018 (folios 131 a 133), se decreto llevar a cabo una visita en el inmueble, la cual se realizó el 30 de agosto de 2018 y posterior concepto técnico No. 19-420 del 9 de abril de 2019, en la que se concluyó:

"

De acuerdo con lo anterior, se puede evidenciar en la Cámara de Comercio anteriormente señalada (folio 142) que la sociedad enajenadora se encuentra cancelada desde el 13 de agosto de 2018.

Así las cosas, el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, no se puede adelantar.

Por lo anterior, se agotan las actuaciones administrativas por parte del área técnica."

Que teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedó agotada; que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 7 de 15

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

desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., HOY LIQUIDADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 8 de 15

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

“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 injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, en concordancia con lo establecido en el Informe de Verificación de Hechos No. 683 del 23 de agosto de 2017 (folio 73 a 75) relacionado con la deficiencia constructiva correspondiente a: **“1. La humedad en el inmueble, está dañando los bienes y atentando contra la salud de los integrantes, presencia de hongos en la ropa al interior del closet y pisos de madera levantados en varias zonas del apartamento”**, evidenciada en el del proyecto de vivienda EDIFICIO ATALAYA DE SALAMANCA - PROPIEDAD HORIZONTAL, enajenado por la CONSTRUCTORA PUENTEARENAS SAS HOY LIQUIDADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, , constatando que el hecho objeto de queja corresponde a una afectación en las zonas privadas del apartamento 202 y que fue catalogada como una deficiencia constructiva calificada como de afectación grave.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 9 de 15

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

En ese sentido, este Despacho y el área técnica procedieron a revisar el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (folio 143), evidenciándose en el mismo que la mencionada sociedad enajenadora mediante Acta No. 11 de la asamblea de accionistas del día 23 de julio de 2018, aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, que fue inscrita el 13 de agosto de 2018 bajo el No. 02365757 en el libro IX, por lo tanto en la actualidad la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., se encuentra **liquidada**.

4. Análisis de descargos

La Subdirección le corrió traslado del auto por medio del cual se abre una investigación administrativa No. 2544 de 20 de noviembre de 2017 (folios 80 a 83) a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS SAS, HOY LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces, y esta mediante radicado No. 1-2018-05410 del 22 de febrero de 2018, manifestó:

"

Es muy dicente la aseveración que hace el AUTO en referencia, respecto a que "Al momento de la visita no se encontró rastro hongo, debido a que fue desocupado días antes y se encontraba totalmente ventilado". Esa aseveración contradice de plano todas las apreciaciones que "SUPONE" quien realizó la visita, pues cierto es que, una vez aireada el apartamento, como se le indicó repetidamente por parte de la arrendadora a la arrendataria, necesariamente la situación de condensación desaparecería, como en efecto desapareció al entregar los arrendatarios el inmueble y proceder sus propietarios a ventilar sus espacios habitables que, por lo demás, todos cuentan con ventanales que permiten su aireación diaria, a IQ cual se negó sistemáticamente el arrendatario quejoso."

Sin embargo, cae en el vacío que este Despacho se pronuncie sobre ello como quiera que en la actualidad la sociedad enajenadora se encuentra liquidada con aprobación de la cuenta final de liquidación que fue inscrita el 13 de agosto de 2018 bajo el No. 02365757 en el libro IX. (folio 143)

5. Fundamento normativo de la decisión

Por otra parte, al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la sociedad CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., HOY



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 **Pág. 10 de 15**

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

LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, se encontró que mediante Acta No. 11 de la asamblea de accionistas del día 23 de julio de 2018, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, que fue inscrita el 13 de agosto de 2018 bajo el No. 02365757 en el libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada. (Folio 143).

En relación con 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 material (patrimonio social). El término disolución se refiere en forma especial a la extinción de la personalidad, y el vocablo liquidación, a la extinción patrimonio social.

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

Hechas las anteriores precisiones y toda vez que la parte actora, por haber ejercido actividad comercial estaba sometida al régimen probatorio del derecho mercantil, debía acreditar su existencia y representación legal mediante el correspondiente registro expedido por la cámara de comercio, en la que conste, entre otros aspectos, la constancia de que “la sociedad no se halla disuelta” (artículo 117 ibídem).”³

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 **Pág. 11 de 15**

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

la cuenta final de liquidación, y en este caso al encontrarse la sociedad liquidada como consecuencia se entiende extinta.

Así las cosas, es pertinente aclarar que esta Subdirección cumple funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda, definiendo persona jurídica *“(...)una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente (...)”*⁴, siendo la prueba idónea de su existencia *“(...) el certificado expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social(...)”*⁵. Por lo anterior, al evidenciar en el certificado expedido por cámara y comercio, que la sociedad se encuentra en la actualidad liquidada (Folio 143), se establece que esta ha desaparecido del mundo jurídico y por ende, del tráfico mercantil como persona jurídica, ya que no puede de ninguna manera seguir actuando, ejerciendo derechos, adquiriendo obligaciones y por ende está imposibilitada para continuar haciéndose parte dentro del proceso administrativo que se adelanta,.

Si bien es cierto, la Subdirección tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentren en estado de liquidación, es pertinente aclarar que a partir del momento en que se aprueba e inscribe la cuenta final que da paso a la liquidación de dicha sociedad en la Cámara de Comercio del domicilio, se entiende que se extingue la persona jurídica y por ende, esta pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y contraer obligaciones, y por lo tanto, para ser parte en un proceso. Siendo así, sería improcedente para esta Subdirección continuar adelantando la actuación contra un sujeto inexistente, como se presenta con sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS SAS HOY LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9,.

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

“(...)Es precisamente en su relatividad intrínseca, como producto de la necesidad de salvaguardar los derechos de los demás o de impedir su desarrollo abusivo como medio de defraudación o engaño, o en últimas, en interés de preservar la moral pública, la seguridad nacional, la seguridad jurídica y el orden público, que

⁴ Artículo 633 del Código Civil
⁵ Artículo 117 del Código de Comercio





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 **Pág. 12 de 15**

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

el legislador permite interponer acciones contra los socios de dichas sociedades, en casos especiales y excepcionales, previamente tipificados en la ley, con el propósito de responsabilizarlos directamente con su propio patrimonio frente algunas obligaciones. Así, por ejemplo, el artículo 207 de la Ley 222 de 1995, independientemente del contenido del contrato social, hace responsables a los socios que incurran en violación de la ley por la comisión de actos de defraudación frente a terceros. Dispone la norma en cita:

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

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

Es preciso mencionar, que si bien para el caso particular esta Subdirección pierde su competencia al ejercer el control ante los enajenadores de inmuebles destinados a vivienda, aún existen deberes y obligaciones del constructor y el enajenador frente a los copropietarios y la propiedad horizontal, como se enmarca en el artículo 2060 del Código Civil, que expresa:

(…)”

ARTICULO 2060. CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO *Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:*

- 1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.*
- 2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si*

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 13 de 15

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

éste rehúsa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, 2057 inciso final.

4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debía al empresario.

(...)

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

Así las cosas, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, la entidad dejó de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones, en consecuencia, no hay persona jurídica contra quién hacer efectiva las manifestaciones de la Administración Distrital, y por ende, a quién imputarle el incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es pertinente que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo previsto en el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En este orden de ideas, como la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS SAS HOY LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 14 de 15

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

liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces, desapareció de la vida jurídica, no es posible continuar la presente actuación administrativa y en consecuencia, se ordenará por parte de esta Subdirección, el cierre de Investigación Administrativa contra de la citada sociedad, ordenándose el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar y archivar la investigación administrativa adelantada contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS S.A.S., HOY LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces, de conformidad con lo expuesto en los numerales "3. *Análisis probatorio*" y "5. *Fundamento Normativo de la decisión*" de la parte motiva del presente Acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante radicado No. 1-2017-27175 del 20 de abril de 2017. Queja No. 1-2017-27175-1

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido de esta Resolución a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA PUENTEARENAS SAS HOY LIQUIDADADA, identificada con el NIT. 900.420.495-9, cuyo liquidador fue el señor JOSE MARIA LUQUE LUQUE o quien haga sus veces.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario del apartamento 202 o quien haga sus veces del proyecto de vivienda EDIFICIO ATALAYA DE SALAMANCA - PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el contenido de esta Resolución a los señores LUZ MARÍA CARRERA GARRIDO y ÁLVARO JOSÉ ECHEVERRY GARCÍA actuando en calidad de arrendatarios del apartamento 202 del proyecto de vivienda EDIFICIO ATALAYA DE SALAMANCA - PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

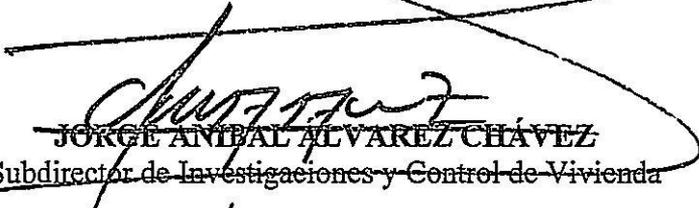
RESOLUCIÓN No. 800 DEL 4 DE JUNIO DE 2019 Pág. 15 de 15
Continuación de la Resolución "*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*"

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 literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de su expedición y ordena el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C., a los cuatro (4) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Evelyn Vanessa Baquero Pardo - Abogada Contratista SICV. 
Revisó: Diego Fernando Hidalgo Maldonado - Abogado Contratista SICV.

