

Bogotá D.C.

Señor (a)

FERNANDO GONZÁLEZ CIFUENTES
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S.
CALLE 93 B # 19 – 35 PISO 6
TEL: NO REGISTRA
BOGOTÁ D.C.

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

2-2019-70683

FECHA: 2019-12-23 13:44 PRO 383724 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4 FOLIOS
ASUNTO: 1-2017-25854
DESTINO: FERNANDO GONZALEZ CIFUENTES
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: AUTO NO 4863 DEL 21 DE
NOVIEMBRE DE 2019

Expediente No. 1-2017-25854

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 AUTO NO 4863 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2019, 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.


KATHY ACOSTA VALENZUELA
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: AUTO NO 4863 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 4

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



AUTO No. 4863 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 Pág. 1 de 8

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

**LA SUBDIRECTORA 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, 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, 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 el señor **JOSÉ TEJADA RENTERÍA**, en calidad de propietario del apartamento 505 de la torre 7 del Conjunto Residencial **PUNTA DEL ESTE ETAPA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 13 Sur # 14 - 61 Este de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1** representada legalmente (o quien haga sus veces) por su liquidador el señor **FERNANDO GONZÁLEZ CIFUENTES**, actuación a la que le correspondió el Radicado N° 1-2017-25854 del 17 de abril de 2017, queja N° 1-2017-25854-1 (Folios 1 y 2).

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 **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación cancelado N° 2010102 (folio 16).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado N° 2-2017-27345 del 20 de abril de 2017 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. De igual forma, mediante Radicado N° 2-2017-27344 del 20 de abril de 2017 (folio 4) dicho traslado le fue comunicado al quejoso.

Que en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja. Por tal razón, mediante oficios con radicado N° 2-2017-54010, X



AUTO No. 4863 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 Pág. 2 de 8

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

2-2017-41960 y 2-2017-41962 (folios 7 al 9), se le informó a las partes que el día 23 de agosto de 2017 a las 1:00 P.M., el área técnica de esta Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos.

Que la visita anteriormente mencionada se llevó a cabo el día 23 de agosto de 2017, a la cual asistieron el señor JOSÉ TEJADA RENTERÍA en condición de quejoso, y el señor FERNÁNDO ANDRÉS GONZÁLEZ en representación de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 10 del expediente.

Que posteriormente, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos N° 19-1276 del 15 de noviembre de 2019 (folios 11 al 14), en el cual se concluyó:

“(…)

HALLAZGOS

1) Se observa desprendimiento puntual del acabado de la fachada a nivel de la alcoba 2 que afecta el acabado interno del inmueble.

2) Fisura por dilatación en antepecho del balcón.

No hay evidencia de compromiso de elementos estructurales y no hay riesgo para la integridad y vida de las personas al interior de la vivienda.

En estas condiciones, se establece que los hechos descritos constituyen deficiencia constructiva que, por no afectar las condiciones de habitabilidad del área privada, se califica como afectación leve, que no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD (Artículo 23)

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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



AUTO No. 4863 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 Pág. 3 de 8

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

CAPITULO 3°

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO

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

Por otra parte, realizada la consulta en el RUES se verifica que la matrícula de la sociedad URBANIZADORA BARILOCHE SAS identificada con el NIT 900339535-1 se encuentra cancelada y aprobada cuenta final de liquidación desde el 15 de diciembre de 2017.”

Que conforme la información que reposa en el expediente, este Despacho verificó que, según el Certificado de Existencia y Representación legal correspondiente a la sociedad enajenadora, la Matrícula N° 01963960, fue cancelada en acta de accionistas No. 17 del 15 de diciembre de 2017, inscrita en cámara de comercio de Bogotá el día 22 de diciembre de 2017, (folio 18).

Que acorde lo expuesto, estima esta Subdirección que en virtud de los principios de eficacia, economía y celeridad, consagrados en el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para efectos de definir la presente actuación no resulta necesario, eficiente o eficaz para la administración, agotar la etapa procesal consagrada en el artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, atinente a la Apertura de la Investigación y formulación de cargos. Así las cosas, este Despacho procede a resolver la investigación administrativa, previo la siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el Artículo 12 numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, 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.



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

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° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la 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, facultades 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 Art. 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 investigación contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1**.

2. Oportunidad

Al valorar la procedencia de la actuación en comento, se identifica para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del inmueble objeto de la queja, la cual no se pudo establecer en razón a que la sociedad investigada se encuentra liquidada.

3. 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



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

excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

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

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones 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.

Con fundamento en ello, 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 (Decreto Distrital 572 de 2015).

4. Análisis probatorio y conclusión

Que el artículo 633 del Código Civil define la persona jurídica en los siguientes términos:

"Se llama persona jurídica, una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente".

En ese orden de ideas, se tiene que la sociedad es una persona jurídica con capacidad para

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI'. Jorge Arango Mejía.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



AUTO No. 4863 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 Pág. 6 de 8

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

ser sujeto de derechos y obligaciones, y, por consiguiente, para ser parte en un proceso, atributo que conserva hasta tanto se liquide el ente.

Que una sociedad conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio Colombiano termina con el registro de la cuenta final de liquidación (Art. 247 C. de Co., modificado por el Art. 31 de la Ley 1429 de 2010). Expresado lo anterior, se tiene que al desaparecer la persona jurídica y aprobada la cuenta final de su liquidación, es el momento en el cual desaparece o muere la persona jurídica.

Que el documento de disolución o aquel mediante el cual se da aprobación a la cuenta final de liquidación, según el caso, debe presentarse en la Cámara de Comercio con jurisdicción en el lugar donde la sociedad tiene su domicilio principal y tiene abiertas sucursales.

Que para el caso *sub-lite* la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1**, por ser un deber legal, por Acta N° 17 de la Asamblea de Accionistas del 15 de diciembre de 2017 (folio 18), aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad y realizó la inscripción del documento de liquidación ante la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá, el día 22 de diciembre de 2017, lo que hace que las modificaciones surtan efectos frente a terceros a partir de la fecha de este registro.

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, ésta 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 es el caso de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1**.

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



AUTO No. 4863 DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 Pág. 7 de 8

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

moral pública, la seguridad nacional, la seguridad jurídica y el orden público, que 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 (…)”¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto). (…)”

Que en razón a que, culminado el trámite liquidatorio de una sociedad anónima, la persona jurídica se extingue, este Despacho cerrará la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. 900.339.535-1, en atención a lo preceptuado en el artículo sexto del referenciado Decreto Distrital 572 de 2015, toda vez que conforme a la consulta realizada en el “Informe de Verificación de Existencia y Representación Legal” a través del Servicio de Información Empresarial de la misma, la sociedad enajenadora denunciada, ya se encuentra liquidada y jurídicamente dejó de existir.

No obstante, el Quejoso podrá acudir a otras instancias judiciales o extrajudiciales, a efectos de hacer valer sus derechos frente a la sociedad enajenadora hoy liquidada.

Que, como consecuencia de lo anterior, se procederá a ordenar el archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad mencionada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, x



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

identificada con el NIT. **900.339.535-1** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor FERNANDO GONZÁLEZ CIFUENTES, en virtud de lo expuesto en el numeral 4. *Análisis probatorio y conclusión* de la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Investigación Administrativa con Radicado N° 1-2017-25854-1 del 17 de abril de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **URBANIZADORA BARILOCHE S.A.S. (LIQUIDADA)**, identificada con el NIT. **900.339.535-1** representada legalmente (o quien haga sus veces) por el señor FERNANDO GONZÁLEZ CIFUENTES.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto al señor **JOSÉ TEJADA RENTERÍA**, en calidad de propietario (o quien haga sus veces) del apartamento 505 de la torre 7 del Conjunto Residencial **PUNTA DEL ESTE ETAPA 1 – PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho, y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podrán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i) artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

Dado en Bogotá, a los veintiún (21) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LEIDY YINETH RIVERA GONZÁLEZ

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda