BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

No Radicado: 2-2022-22617
Fecha: 13/04/2022 11:21:42
Destino: NORCO SAS
Anexos: 7 FOLIOS
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co

Bogotá D.C.,

Señor (a):
ANA ELOISA PERILLA PERILLA
Liquidadora Principal
NORCO S.A.S
CALLE 79 Ni 9 10 piso 6
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación **AUTO No. 938 del 15 de marzo de 2022**
Expediente No. 1-2020-27493-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** del **AUTO No. 938 del 15 de marzo de 2022** *"Por el cual se abstiene de abrir investigación administrativa y se ordena su archivo"* atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado **"AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS"** (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró Juan David Espitia – Contratista SICV.
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV.
ANEXO: Lo enunciado en 7 folios

BOGOTÁ | SECRETARÍA DEL HÁBITAT

AUTO No. 938 DEL 15 DE MARZO DE 2022

"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 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor LUIS QUIÑONEZ DURANGO, en calidad de propietario del apartamento 401 bloque 15 del conjunto residencial CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDAS I DE SUBA- PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CALLE 131C No. 126 - 82 de esta Ciudad, por las presuntas deficiencias y/o desmejoramientos, en contra de la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la liquidadora principal la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA, actuación a la que le correspondió el radicado 1-2020-27493 , queja 1-2020-27493-1 del 15 de octubre de 2020.

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 NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4, es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 200025. El cual fue cancelado.

Que al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,, representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA, (o quien haga sus veces), se encontró que mediante Acta No. 38 del 30 de Noviembre de 2021 de la Asamblea de accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 7 de Diciembre de 2021 bajo el No. 02769926 del libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado 2-2020-42597, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4 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, dicho traslado fue comunicado mediante radicado 2-2020-42598 al señor LUIS QUIÑONEZ DURANGO, en calidad de propietario del apartamento 401 bloque 15 torre 6 del conjunto residencial Alamedas de Suba ubicado en la CL 131C 126 82 de esta Ciudad.

Que la sociedad enajenadora NORCO S.A.S por medio de su representante legal se manifestó en los siguientes términos respecto al traslado de la queja anteriormente referenciado:

> *Como se le informó al señor QUIÑONEZ vía correo electrónico en el mes de Septiembre de 2020, las intervenciones solicitadas por humedad en fachada deben ser atendidas por la copropiedad, toda vez que se trata de labores de mantenimiento en un bien común esencial y las garantías se encuentran vencidas.*
>
> *Lo anterior por cuanto el inmueble fue entregado el 2 de noviembre de 2016, como consta en copia anexa. En consecuencia han transcurrido 4 años desde la entrega y las garantías legales y contractuales se encuentran vencidas.*
>
> *Destacamos que las fachadas y muros requieren mantenimiento preventivo periódico para su apropiado funcionamiento, que de no otorgarse puede causar humedades como la que se reporta.*

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados 2-2021-34913 y 2-2021-53536 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al quejoso y enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el 13 de octubre de 2021 a las 9:30 horas.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el señor LUIS QUIÑONEZ DURANGO, en calidad de propietario del apartamento 401 bloque 15 torre 6 del conjunto residencial Alamedas de Suba ubicado en la CL 131C 126 82 de esta Ciudad, y por parte de la sociedad enajenadora RAUL RODRIGUEZ en calidad de autorizado del enajenador.

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No 21-610 del 11 de noviembre de 2021 en el cual se indica que la fecha de entrega del inmueble y/o áreas comunes fue el 02 de noviembre de 2016, concluyendo lo siguiente:

"HALLAZGOS

1.Humedad por fachada

Durante la visita se observó abombamiento y desprendimiento de material del acabado en la pared de fachada perteneciente a una de las habitaciones secundarias del apartamento;

según la revisión visual el origen de esta humedad se da en la junta de dilatación de la fachada, perteneciente a la placa superior.

Tanto la constructora como el propietario informaron que dicha humedad se había presentado en el pasado y la misma había sido intervenida en el año 2018 por la constructora, ante lo cual la constructora aporto una copia del acta de cumplimiento perteneciente a este arreglo. A mediados del año 2020, la humedad volvió a aparecer, misma que fue informada por el propietario a la constructora y a la administración, al recibir la negativa de las dos partes el propietario realizo un arreglo cosmético al interior del apartamento (acabado actual).

El hecho anteriormente citado va en contra versión del Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

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 de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

"ARTÍCULO B.5.4.3. Condiciones que deben cumplirse al aplicar la Impermeabilización. Al aplicarse la impermeabilización deben cumplirse las condiciones mínimas siguientes:

PARÁGRAFO B.5.4.3.1. Condiciones de adherencia. En el caso de sistemas adherentes o semiadherentes a la base, ésta debe presentar la suficiente rugosidad para garantizar la perfecta adherencia del material impermeabilizante.

*Al presentarse la repetición de la afectación se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad del área privada se clasifican como **AFECTACIÓN GRAVE"***

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si es procede a dictar apertura de la investigación administrativa, o si por lo contrario procede a ordenar su abstención de iniciar investigación y ordenar su archivo, conforme a 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 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 articulo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por 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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4.

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 tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que el apartamento 401 bloque 15 torre 6 del conjunto residencial Alamedas de Suba, ubicado en esta ciudad, fue entregado el 02 de noviembre de 2016 y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 15 de octubre de 2020. En consecuencia, el termino de oportunidad para imponer sanciones y ordenes ha perecido toda vez que desde la entrega del bien inmueble, hasta la fecha en que se pusieron en conocimiento los hechos que componen la queja ante este Despacho, han transcurrido mas de los tres (3) años establecidos en la formulación normativa para el caso de las deficiencias constructivas graves.

3. Desarrollo de la actuación

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

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

[1] Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

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

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de 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.

3. Análisis probatorio y conclusión

Que al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,, representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA, (o quien haga sus veces), se encontró que mediante Acta No. 38 del 30 de Noviembre de 2021 de la Asamblea de accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 7 de Diciembre de 2021 bajo el No. 02769926 del libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada. (Folio 21).

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

Que 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 ibidem)."*

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 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 (...)"*, *siendo la prueba idónea de su existencia "(...) el certificado expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social(...)"* . Por lo anterior, al evidenciar en el certificado expedido por cámara y comercio, que la sociedad se encuentra en la actualidad liquidada (Folio 2), 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 y adquiriendo obligaciones, diferente en el caso que la mencionada sociedad se encontrara disuelta o en estado de liquidación.

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 NORCO S.A.S.

Respecto de la responsabilidad que les 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 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 (...)" (Subrayas y negrillas fuera de texto)".

Es preciso mencionar, que, si bien 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 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 liquidatario de conformidad con los 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.

Corolario de lo anterior, 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, 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.

Sumado a lo anterior y como se trato precedentemente en el análisis de oportunidad, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No 1-2020-27493 del caso particular y teniendo en cuenta que el informe de verificación de hechos No 21-610 del 11 de noviembre de 2021 califico el hecho **"humedad por fachada"** como una deficiencia de naturaleza grave, deficiencia que desde la óptica del artículo 14° del Decreto 572 de 2015 tiene un termino de oportunidad de tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, lapso que se concluye que transcurrió, toda vez que al valorar la copia de entrega del inmueble al propietario anexada por la sociedad enajenadora en radicado 1-2020-35283 se acredita que el inmueble fue entregado el 2 de noviembre de 2016 y la fecha de la queja data del 15 de octubre de 2020, momento en el que se pusieron en conocimiento de esta Subdirección los hechos, en consecuencia, el termino de oportunidad para imponer sanciones y ordenes ha perecido toda vez que desde la entrega del bien inmueble, hasta la fecha en que se pusieron en conocimiento los hechos que componen la queja ante este Despacho, han transcurrido mas de los tres (3) años establecidos en la formulación normativa para el caso de las deficiencias constructivas graves.

Así mismo La sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA (y/o quien haga sus veces), desapareció de la vida jurídica, razón por la cual, no es posible continuar la presente actuación administrativa y en consecuencia, se ordenará por parte de esta Subdirección, la abstención de la Investigación Administrativa contra de la citada sociedad, ordenándose el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA (y/o quien haga sus veces). Sumado a la perdida de oportunidad para sancionar de este Despacho, la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA (y/o quien haga sus veces), desapareció de la vida jurídica, razón por la cual, no es posible continuar la presente actuación administrativa y en consecuencia, se ordenará por parte de esta Subdirección, la abstención de la 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: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA (y/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. 1-2020-27493, iniciada en contra de la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA (y/o quien haga sus veces),en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora NORCO S.A.S identificada con Nit no. 860353004 – 4,y representada legalmente por la señora ANA ELOISA PERILLA PERILLA (y/o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto a el señor LUIS QUIÑONEZ DURANGO, en calidad de propietario del apartamento 401 bloque 15 torre 6 del conjunto residencial Alamedas de Suba (o quien haga sus veces).

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 expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los quince días del mes de marzo de 2022

MILENA GUEVARA TRÍANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Juan David Espitia Moreno – Contratista SICV.*
Reviso: *Karent Ramírez Bernal - Profesional Especializada SICV.*