



Bogotá D.C.

Señor
Representante Legal (o quien haga sus veces)
NATURA INVESTMENT S A S
CL 97 61 A 18
Bogotá D.C.

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN
Tipo de acto administrativo: RESOLUCIÓN NO.829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022
Expediente No. 3-2020-04791-486

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN NO.829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío 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 la presente resolución no procede el recurso alguno.

La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Stella Regalado Momroy - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *DSM*
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: 4 Folios

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

**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 ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 del 2019, Ley 1437 de 2011 y, demás normas concordantes:

CONSIDERANDO

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

De ahí que, el parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 establece que *"Vencido el periodo probatorio (...) se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

Por su parte, el artículo 13 del citado Decreto dispuso que: *"La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos"*

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que *se*

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

los procedimientos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

Que la presente normatividad se aplicará siempre respetado el procedimiento administrativo establecido en la Ley 1437 de 2011, a través del cual se ciñe la presente investigación.

De otra parte, el Gobierno Nacional a través de Ministerio de Salud mediante Resolución 666 del 28 de abril del 2022, procedió a prorrogar la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional declarada mediante Resolución No. 385 de 2020, hasta el 30 de junio de 2022, prorrogada a su vez por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222, 738, 1315 y 1913 de 2021 y 0304 del 23 de febrero de 2022.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. *Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat",*
1. *Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020"*
2. *Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 "Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020"*
3. *Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y*

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.

4. *Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 "Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:*

"Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

"Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, "Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la presente actuación, de conformidad con el siguiente: 

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

FUNDAMENTOS LEGALES

Este Despacho ejerce sus funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Ley 820 de 2003, Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 419 de 2008 y demás normas concordantes.

La Resolución No. 1513 del 22 de diciembre del 2015, expedido por la Secretaria Distrital del Hábitat en el marco de lo ordenado por la Ley 820 de 2003, en consonancia con la Ley 1437 de 2011, señaló de manera expresa la fecha en la cual, las sociedades comerciales que ejercen actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital Bogotá, la obligación de presentar sus respectivos informes relacionados con dichas actividades, señalando el literal a) del artículo 31 de la citada Resolución que:

"...Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en normas superiores, los matriculados quedan obligados a: (...) a) Presentar hasta el veinte (20) de marzo de cada año un informe sobre el desarrollo de su actividad en el año inmediatamente anterior, con corte a 31 de diciembre, enviando la relación de inmuebles destinados a vivienda urbana, propios o de terceros, recibidos para realizar las actividades de intermediación o arrendamiento, así como el número de contratos de arrendamiento y de intermediación de inmuebles destinados a vivienda vigentes, en el formato establecido por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda –Subdirección de Prevención y Seguimiento para tal fin..."

Acorde a lo anterior, este Despacho cuenta con la competencia para cumplir las funciones de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmueble, que es desarrollada por las personas naturales o jurídicas que ejercen actividades de enajenación de vivienda urbana dentro del Distrito Capital, los cuales están sujetos al cumplimiento de la normatividad mencionada anteriormente.

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente: *"(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial, respecto del ius puniendi, de manera que se deban*

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022
"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia (...)"

Como quiera que el **Auto No.2394 del 22 de octubre de 2021**, decretó la apertura de la investigación administrativa, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la sociedad investigada **NATURA INVESTMENT S A S**, identificada con el número de **NIT 900.943.810-0**, señalado en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat.

El citado **Auto No.2394 del 22 de octubre de 2021**, fue notificado a la sociedad **NATURA INVESTMENT S A S** identificada con el número de **NIT 900.943.810-0** mediante Aviso Web, publicado en la página web de la Secretaría del Hábitat, del 23 de febrero de 2022 al 01 de marzo de 2022, como consta en folios (17-21), dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015,

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de Procesos y Documentos "FOREST" de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad **NATURA INVESTMENT S A S** NO presentó Descargos frente al Auto de Apertura de Investigación, **No.2394 del 22 de octubre de 2021**, así como tampoco solicitó que se decretará ninguna prueba dentro de la presente investigación.

Como quiera que el **Auto No. 2394 del 22 de octubre de 2021**, decretó la apertura de la investigación administrativa, es dable mencionar que la sociedad investigada **NATURA INVESTMENT S A S** identificada con el número de **NIT 900.943.810-0**, canceló su Matrícula Mercantil No. 2650342 el 17 de marzo de 2022, como consta en el Registro Único Empresarial y Social -RUES- de la cámara de comercio, toda vez que Por Acta No. 6 del 7 de marzo de 2022 de la Asamblea de Accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 17 de Marzo de 2022 con el No. 02804869 del libro IX, en este aspecto siendo improcedente e inviable la continuidad del proceso, en razón a la inexistencia de la persona jurídica.

De lo anterior, se procedió a verificar la información en el sistema de información FOREST y SIGA de la Secretaría Distrital del Hábitat, hallándose que la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat precedió mediante Resolución 2118 del 29 de septiembre de 2021, a la cancelación oficiosa de la Matrícula de Arrendador No. 20160063.46

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

Conforme lo anterior, esta Subdirección estima conveniente precisar que la liquidación de una sociedad mercantil tiene como efecto principal la pérdida de la capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones que ostentan las personas jurídicas, conforme lo define el artículo 633 del Código Civil en los siguientes términos:

"ARTICULO 633. DEFINICION DE PERSONA JURIDICA Se llama persona jurídica, una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente."

Así mismo, las personas naturales o jurídicas pueden ser parte de un proceso, si tienen la capacidad de disponer de sus derechos para comparecer por sí mismas a la respectiva actuación, es decir, que para el caso particular el hecho de que la sociedad arrendadora se encuentre liquidada impide que la misma pueda ser parte dentro del proceso administrativo sancionatorio que adelanta esta Subdirección por infracción a las normas que regulan el régimen de arrendadores de vivienda. En ese sentido, como la liquidación de una sociedad suprime la capacidad de la persona jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, y, por consiguiente, para ser parte en un proceso, jurídicamente resulta improcedente adelantar una investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad **NATURA INVESTMENT S A S** identificada con el número de **NIT 900.943.810-0**, pues la misma es inexistente como sujeto pasivo dentro de la eventual actuación administrativa.

Por su parte, conviene traer a colación el contenido del artículo 222 del Código de comercio, norma que respecto a la liquidación de las sociedades establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 222. EFECTOS POSTERIORES A LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD. Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. (...)"

De la norma trascrita, se deduce que la sociedad presenta dos momentos determinados en la ley. El primero acontece desde la constitución hasta el periodo en que llega al estado de disolución; a su vez, el segundo ocurre a partir de la disolución de la sociedad, hasta la liquidación de su patrimonio y consecuente extinción de la persona jurídica como sujeto capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, evento que sólo sucede con la inscripción en el registro mercantil del acta contentiva de la cuenta final de liquidación, momento a partir del cual la sociedad desaparece del tráfico mercantil y jurídico.

Con relación a lo anterior, mediante Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Sociedades manifestó lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

"...comoquiera que su solicitud se dirige a determinar si la cancelación de la matrícula mercantil por sí misma conduce a que la sociedad cuya matrícula mercantil fue cancelada pierda capacidad jurídica para contratar, la respuesta en concepto de esta Oficina sería afirmativa, en el entendido que para el caso de las sociedades comerciales la cancelación definitiva de la matrícula mercantil sólo procede cuando previamente se ha inscrito la cuenta final de liquidación, momento a partir del cual la sociedad pierde la calidad de comerciante y como consecuencia de la liquidación, desaparece como persona jurídica para todos los efectos a que haya lugar."

De otra parte, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", señala entre las funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat:

"(...) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras. (...)".

Así las cosas, y dado que la sociedad investigada realizó la cancelación de la Matrícula Mercantil No. 2650342 del 17 de marzo de 2022, se hace improcedente para esta Subdirección adelantar la presente investigación contra la sociedad **NATURA INVESTMENT S A S** identificada con el número de **NIT 900.943.810-0**, de conformidad a lo expuesto en líneas precedentes.

Por lo anterior, este Despacho no encuentra posible la continuación del proceso administrativo sancionatorio, motivo por el cual se procederá al cierre y archivo de la presente investigación.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: -ORDENAR el CIERRE Y ARCHIVO de la investigación 3-2020-04791-486 adelantada en contra de la sociedad NATURA INVESTMENT S A S identificada con el número de NIT 900.943.810-0 y con Matrícula de Arrendador (cancelado) No. 20160063, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 829 DEL 21 DE JUNIO DE 2022

"Por la cual se procede al cierre y archivo de la actuación administrativa"

Expediente: 3-2020-04791-486

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese el presente Acto Administrativo según lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimientos Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la sociedad **NATURA INVESTMENT S A S** identificada con el número de **NIT 900.943.810-0** y con Matrícula de Arrendador (cancelado) No. 20160063, a través de su Representante Legal o quien haga sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de junio de dos mil veintidós (2022)

MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigación y Control de Vivienda

Proyectó: Cindy Lorena Mora Rodríguez – Abogada Contratista SICV
Revisó: Sonia M. Benjumea – Profesional Especializado SICV