



Bogotá D.C.

Señor(a)
BD INMOBILIARIA SAS – EN LIQUIDACION JUDICIAL SIMPLIFICADA
Representante legal (o quien haga sus veces)
Calle 13 No. 4 – 77
Bogotá D.C

Referencia: **Aviso de Notificación**
Tipo de acto administrativo: **Auto 2882 del 15 de noviembre de 2022**
Expediente No. **3-2021-05507-78**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Auto 2882 del 15 de noviembre 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 este Acto Administrativo no procede recurso alguno y regirá a partir de la fecha de su expedición y ordena el archivo del expediente.

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

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Eifer Guillermo Barrera Silva – Contratista SIVCV*
Revisó: *Diego López Rodríguez - Contratista SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*
Anexo: (4) Folios

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-78

Página 1 de 8

**LA SUBDIRECCION 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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011, Resolución 1513 de 2015, derogada por la Resolución No.927 del 29 de diciembre de 2021 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO

La Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante memorandos Nos. 3-2021-05507 del 04 de octubre de 2021, informó a la Subdirección de Investigaciones de Control de Vivienda, lo siguiente:

"(...)

*Consultado el sistema de información de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda, con relación a la sociedad **BD INMOBILIARIA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, con NIT 900.552.527-2 y matrícula de arrendador No. 20150202; se estableció:*

- *No ha presentado el informe del año 2020, sobre sus actividades de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en Bogotá D.C. (...)"*

FUNDAMENTOS LEGALES

Que el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, dispone:

"(...)

Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula.

Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-78

Página 2 de 8

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes..." (Negrilla fuera del Texto).

Por su parte los artículos 32 y 33 de la citada norma señalan:

"ARTICULO 32. Inspección, control y vigilancia de arrendamiento. *La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.*

Parágrafo. *Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.*

"ARTICULO 33. b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

El numeral 7, del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004, dispuso que, son entre otras, actividades de inspección, control y vigilancia la de:

"(...)

Recopilar con la periodicidad y en los términos que las autoridades competentes establezcan, información proveniente de las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, que entre otros aspectos incluya aquella atinente al tipo de bienes, precio promedio de los cánones de arrendamiento según su estratificación y ubicación y número de contratos vigentes de arrendamiento y de administración para arriendo de inmuebles de vivienda urbana.

Que el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, respecto a las sanciones dispone:

"Artículo 34. Sanciones. *Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:*

(...)

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-78

Página 3 de 8

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.

(...)

Parágrafo 1º. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2º. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

Que el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011, establece:

Artículo 47. Procedimiento administrativo sancionatorio

Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.

Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona. Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

Que el Decreto Distrital No. 572 de 2015 "por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat" tiene como objeto:

"Artículo 1º. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.

Parágrafo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-78*

Página 4 de 8

PROCEDIMIENTO APLICABLE

En relación con el procediendo a adelantar, por el presunto incumplimiento a las obligaciones estipuladas en el literal a), artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015 (vigente para la fecha de los hechos), como determinante de la conducta reprochable, se deberá adelantar conforme lo dispuesto en el procedimiento administrativo sancionatorio regulado en el artículo 47 y siguientes de la ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- CPACA, concordante con el Decreto Distrital No. 572 de 2015.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a través de la Subdirección de Investigaciones, en su carácter de autoridad administrativa, conoce y gestiona asuntos sobre arrendamiento según la normatividad vigente y en particular la Ley 820 de 2003, define su intervención, permitiendo atender, orientar e iniciar investigaciones de oficio o a petición de parte, en puntos taxativamente citados en el artículo 33 de la norma mencionada, en consonancia con los numerales 4 y 5 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, así como lo dispuesto en el literal a), artículo 31 de la Resolución No. 1513 de 2015.

La no atención de los requerimientos adelantados acarreará las sanciones previstas en el inciso 1 del Artículo 34 de la referida Ley 820.

*“...Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer **multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, mediante resolución motivada...” Negrilla fuera de texto original*

El artículo 32 de la Ley 820 de 2003, en concordancia con el numeral 7 del artículo 8 del Decreto Nacional 051 de 2004 y literal A) del artículo 22 del Decreto 121 de 2008, faculta a la administración para imponer multas a aquellas personas naturales y/o jurídicas que desarrollan actividades de arrendamiento de bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios en los términos establecidos en el artículo 28 ibidem, que se tasarán en aplicación a los criterios dispuestos en el artículo 50 del CPACA.

Que previo a realizar el procedimiento administrativo sancionatorio en contra la sociedad **BD INMOBILIARIA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, con NIT **900.552.527-2** y matrícula de arrendador No. **20150202** se observa que, según certificación de Cámara y Comercio de Bogotá, la referida sociedad se encontraba sujeta a proceso de Reorganización Empresarial ante la Superintendencia de Sociedades y que mediante Acta No. **433-000718 del 20 de mayo de 2021**, se decretó la terminación de dicho proceso y la apertura del proceso de liquidación simplificada.

“(...)”

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-78*

Página 5 de 8

Frente a lo anterior, es preciso indicar:

La ley 1116 de 2006, en concordancia con el Decreto 772 de 2020, que establece el Régimen de Insolvencia Empresarial en la República de Colombia y en lo relacionado con el proceso de LIQUIDACION JUDICIAL establece:

“ARTÍCULO 1o. FINALIDAD DEL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA. El régimen judicial de insolvencia regulado en la presente ley, tiene por objeto la protección del crédito y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, a través de los procesos de reorganización y de liquidación judicial, siempre bajo el criterio de agregación de valor.

El proceso de reorganización pretende a través de un acuerdo, preservar empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias, mediante su reestructuración operacional, administrativa, de activos o pasivos.

El proceso de liquidación judicial persigue la liquidación pronta y ordenada, buscando el aprovechamiento del patrimonio del deudor. (subrayado fuera de texto)

(...)

“ARTÍCULO 47. INICIO. El proceso de liquidación judicial iniciará por: 1. Incumplimiento del acuerdo de reorganización, fracaso o incumplimiento del concordato o de un acuerdo de reestructuración de los regulados por la Ley 550 de 1999. 2. Las causales de liquidación judicial inmediata previstas en la presente ley.”

“ARTÍCULO 48. PROVIDENCIA DE APERTURA. La providencia de apertura del proceso de liquidación judicial dispondrá:

1. El nombramiento de un liquidador, quien tendrá la representación legal, advirtiendo que su gestión deberá ser austera y eficaz.

2. La imposibilidad, a partir de la fecha de la misma, para que el deudor realice operaciones en desarrollo de su objeto, pues conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación, sin perjuicio de aquellos que busquen la adecuada conservación de los activos. Los actos celebrados en contravención a lo anteriormente dispuesto serán ineficaces de pleno derecho.

3. Las medidas cautelares sobre los bienes del deudor y ordenar al liquidador la inscripción en el registro competente de la providencia de inicio del proceso de liquidación judicial, respecto de aquellos sujetos a esa formalidad.

4. La fijación por parte del Juez del concurso, en un lugar visible al público y por un término de diez (10) días, de un aviso que informe acerca del inicio del mismo, el nombre del liquidador y el lugar donde los acreedores deberán presentar sus créditos. Copia del aviso será fijada en la página web de la Superintendencia de Sociedades, en la del deudor, en la sede, sucursales, agencias, por este y el liquidador durante todo el trámite.

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-78

Página 6 de 8

5. Un plazo de veinte (20) días, a partir de la fecha de desfijación del aviso que informa sobre la apertura del proceso de liquidación judicial, para que los acreedores presenten su crédito al liquidador, allegando prueba de la existencia y cuantía del mismo.

...

Transcurrido el plazo previsto en este numeral, el liquidador, contará con un plazo establecido por el juez del concurso, el cual no será inferior a un (1) mes, ni superior a tres (3) meses, para que remita al juez del concurso todos los documentos que le hayan presentado los acreedores y el proyecto de graduación y calificación de créditos y derechos de voto, con el fin de que aquel, dentro de los quince (15) días siguientes, emita auto que reconozca los mismos, de no haber objeciones.

...

Una vez vencido el término, el liquidador entregará al juez concursal el inventario para que este le corra traslado por el término de diez (10) días." (subrayado y resaltado fuera de texto)

"ARTÍCULO 50. EFECTOS DE LA APERTURA DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

La declaración judicial del proceso de liquidación judicial produce:

1. La disolución de la persona jurídica. En consecuencia, para todos los efectos legales, esta deberá anunciarse siempre con la expresión "en liquidación judicial".
2. La cesación de funciones de los órganos sociales y de fiscalización de la persona jurídica, si los hubiere.
1. La separación de todos los administradores.
- ...
8. La interrupción del término de prescripción y la inoperancia de la caducidad de las acciones respecto de las obligaciones que contra el deudor o contra sus codeudores, fiadores, avalistas, aseguradores, emisores de cartas de crédito o cualquier otra persona que deba cumplir la obligación, estuvieren perfeccionadas o sean exigibles desde antes del inicio del proceso de liquidación judicial.
9. La exigibilidad de todas las obligaciones a plazo del deudor. La apertura del proceso de liquidación judicial del deudor solidario no conllevará la exigibilidad de las obligaciones solidarias respecto de los otros codeudores.
11. La prohibición para administradores, asociados y controlantes de disponer de cualquier bien que forme parte del patrimonio liquidable del deudor o de realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la providencia que lo decreta, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el Juez del concurso, sin perjuicio de las sanciones que aquellos le impongan.
12. La remisión al Juez del concurso de todos los procesos de ejecución que estén siguiéndose contra el deudor, hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones, con el objeto de que sean tenidos en cuenta para la calificación y graduación de créditos y derechos de voto. Con tal fin, el liquidador oficiará a los jueces de conocimiento respectivos. La continuación de los mismos por fuera de la actuación aquí descrita será nula, cuya declaratoria corresponderá al Juez del

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

"Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio"
Expediente 3-2021-05507-78

Página 7 de 8

concurso. Los procesos de ejecución incorporados al proceso de liquidación judicial, estarán sujetos a la suerte de este y deberán incorporarse antes del traslado para objeciones a los créditos. Cuando se remita un proceso de ejecución en el que no se hubiesen decidido en forma definitiva las excepciones de mérito propuestas estas serán consideradas objeciones y tramitadas como tales.

13. La preferencia de las normas del proceso de liquidación judicial sobre cualquier otra que le sea contraria.

Que de las disposiciones normativas expuestas, específicamente lo contemplado en los numerales 4 y 5 del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006, en concordancia con el Decreto Legislativo 772 de 2020, este Despacho infiere que los términos se encuentran vencidos para pretender cualquier reclamación o solicitud de reconocimiento alguno por parte de esta Secretaría frente a la sanción que se pudiera llegar a imponer respecto de las disposiciones normativas vulneradas por la sociedad **BD INMOBILIARIA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, con NIT 900.552.527-2 y matrícula de arrendador No. 20150202, al no presentar los informes sobre sus actividades con corte a diciembre 2020, certificado por la Subdirección de Prevención y seguimiento, en ejercicio de sus funciones de Inspección, Vigilancia y Control, en atención a que la citada sociedad se encuentra en liquidación judicial simplificada desde el 20 de mayo de 2021.

Se hace preciso aclarar que, la Superintendencia de Sociedades ejerce funciones jurisdiccionales, conforme lo consagrado en los artículos 116 de la Constitución Política y 6 de la Ley 1116 de 2006, para efectos de tramitar los procesos de insolvencia, de modo que dada esta naturaleza les compete a las partes y al Juez sujetarse a los términos y reglas del proceso, sin que pueda cada uno escoger de manera libre la manera de actuar o ejercer sus cargas.

La finalidad del proceso de liquidación judicial es la prevista en el artículo 1 de la Ley 116 de 2006, que se refiere a la liquidación pronta y ordenada de la entidad, buscando el aprovechamiento de su patrimonio.

Esto significa, que el pago de las deudas procederá con la venta o la adjudicación de los bienes que tenga la sociedad, y en el orden de prelación. Establecido por la Ley.

Así mismo, es importante señalar que existe prohibición legal para dar continuidad o inicio a cualquier proceso coactivo o ejecutivo en contra de la sociedad en Liquidación tal y como lo dispone el numeral 12 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006 que señala:

12. La remisión al Juez del concurso de todos los procesos de ejecución que estén siguiéndose contra el deudor, hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones, con el objeto de que sean tenidos en cuenta para la calificación y graduación de créditos y derechos de voto. Con tal fin, el liquidador oficiará a los jueces de conocimiento respectivos. La continuación de los mismos por fuera de la actuación aquí descrita será nula, cuya declaratoria corresponderá al Juez del concurso. Los procesos de ejecución incorporados al proceso de liquidación judicial, estarán

AUTO No. 2882 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2022

*“Por el cual se abstiene de Aperturar una Investigación Administrativa de Carácter Sancionatorio”
Expediente 3-2021-05507-78*

Página 8 de 8

sujetos a la suerte de este y deberán incorporarse antes del traslado para objeciones a los créditos. Cuando se remita un proceso de ejecución en el que no se hubiesen decidido en forma definitiva las excepciones de mérito propuestas estas serán consideradas objeciones y tramitadas como tales.

Por lo anteriormente expuesto, el Despacho concluye que no habría mérito para iniciar una investigación de carácter administrativo y en su efecto imponer una sanción de conformidad a lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979, a la sociedad **BD INMOBILIARIA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, con NIT **900.552.527-2** y matrícula de arrendador **No. 20150202**, y en atención a que no es posible aperturar el presente *proceso administrativo sancionatorio* en contra de la citada sociedad, se hace necesario abstenerse de abrir investigación y como consecuencia ordenar el archivo de la misma.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ABSTENERSE de abrir Investigación Administrativa contra la Sociedad **BD INMOBILIARIA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, con NIT **900.552.527-2** y matrícula de arrendador **No. 20150202**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

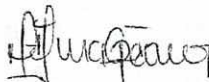
ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo a la sociedad **BD INMOBILIARIA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL SIMPLIFICADA**, con NIT **900.552.527-2** y matrícula de arrendador **No. 20150202** según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: ARCHIVAR la presente diligencia.

ARTÍCULO CUARTO: Contra este Acto Administrativo no procede recurso alguno y registrá a partir de la fecha de su expedición y ordena el archivo del expediente

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los quince (15) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).



MILENA INES GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda