



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL N.º
2-2023-34425
Fecha: 2023-04-24 16:14:02
Folios: 1
Años: 7 FOLIOS
Anexo: COMUNICACION RESOLUCION 236 DE
2023 EXP 1-2021-07656-1
Destino: JUDITH VARGAS BARREIRO
Tipo: OFICIO BALDO
Origen: SUBSECICDV



Señor (a)
JUDITH VARGAS BARREIRO
Liquidadora (o quien haga sus veces)
MENHIR S.A.S., hoy liquidada Nit: 900.901.827-5
Cl 118 A No. 14 10
Correo: constructoraactivas.a@hotmail.com
Correo: 6377440
Bogotá D.C.

Asunto: Comunicación: RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023
Expediente No. 1-2021-07656-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo TERCERO del RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023, "Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo" atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1º del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edna Y. Godoy Bernal - Contratista SICV
Revisó: Adriana Isabel Sandoval Otálora - Contratista SICV
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SICV
Anexo: siete (07) folios

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 1 de 14

“Por la cual se cierra 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, los Acuerdos 079 de 2003 y 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, 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 **ESTEBAN REYES TRUJILLO**, en calidad de propietario del apartamento 1002 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MENHIR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas privadas de dicho inmueble, ubicado en la **TRANSVERSAL 3 # 55 - 07**, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-07656 del 25 de febrero de 2021, Queja No. 1-2021-07656-1 (folios 1-3).

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 el responsable del proyecto de vivienda es la Sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2015237 (Cancelado) (folio 31).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-12064 del 17 de marzo de 2021 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, 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 al señor **ESTEBAN REYES TRUJILLO** como propietario del apartamento 1002 de la **EDIFICIO MENHIR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, objeto de queja, mediante Radicado No. 2-2021-12066 del 17 de marzo de 2021 (folio 6).

Que mediante radicados No. 1-2021-15992 del 14 de abril de 2021 (folios 7-8) el Representante Legal de la sociedad de **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, señor **ALEJANDRO CARVAJAL JARAMILLO**, dio respuesta al traslado de la queja.

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 2 de 14

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

señalando entre otras cosas: “*(...) los requerimientos de post venta solicitados obedecen a mantenimiento por parte del propietario y no a garantía por parte de la constructora (...)*”.

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó por medio de los radicados No. 2-2021-29658 y No. 2-2021-29661 del 10 de junio de 2021 (folio 9-10), al quejoso y a la sociedad enajenadora la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, para el 21 de junio de 2021 a las 11:00 A.M., diligencia que contó con la participación de la señora **SARA ARBOLEDA** en su condición de propietaria del apartamento 1002 del proyecto de vivienda **EDIFICIO MENHIR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, y la señora **LAURA COMBARIZA BORJA** en representación de la Sociedad enajenadora, conforme se evidencia en el Acta de Visita Técnica que obra en el expediente (folio 11).

Que, en la referida diligencia, los intervinientes aportaron acta de entrega del apartamento en mención con fecha 25 de agosto de 2018 (folio 13-25).

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-351 del 26 de agosto de 2021 (folio 26-30), en el cual se concluyó:

“(…)”

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: agosto de 2018.

(…)”

HALLAZGOS

1. HUMEDAD CLOSET HABITACIÓN PRINCIPAL.

Se observa rastros de humedad en los muros del baño que dan hacia la fachada principal del edificio, representada por desprendimiento del acabado y agrietamiento a causa de agua que ingresa por el muro (ver imagen N° 2-3). En la visita se pudo verificar el estado actual de las áreas que presentaban algún tipo de lesión por humedad, el desprendimiento de la pintura se debe por filtración de agua.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 3 de 14

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

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la construcción de Bogotá - CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE y al Código de la Policía CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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 comodidades internas

2. HUMEDAD ESCALERA TERCER NIVEL.

Se observa rastros de humedad en el muro de acceso a la terraza del apartamento, representada por desprendimiento del acabado y agrietamiento de agua que ingresa por la placa y muro (ver imagen N°4).

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

Al respecto, se debe dar cumplimiento al Código de la construcción de Bogotá - CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE y al Código de la Policía CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES:

CAPÍTULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

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

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 4 de 14

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

mínimas de higiene, salubridad y comodidades internas.

De igual manera, el acuerdo 20 de 1995 – Código de la Construcción enuncia lo siguiente:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.1.5.1.3. Debe diseñarse para que proporcione garantías de aseo y facilidad de mantenimiento evitando recodos y esquinas inaccesibles por las herramientas de limpieza.

PARÁGRAFO B.1.5.1.4. Los sumideros de los ductos de conducción de aguas lluvias deberán proveerse de rejillas que soporten cargas de hasta 300 kg/m² y que sean fácilmente desmontables por el personal de mantenimiento. **PARÁGRAFO B.1.5.1.5.** No podrán constituir estos sumideros, obstáculos para el paso de peatones, debiendo sus rejillas formar, con el piso adyacente, una superficie continua.

PARÁGRAFO B.1.5.1.6. Las escaleras o rampas implicadas en estas zonas duras exteriores deberán cumplir con los requisitos mínimos que al respecto determinen las normas contenidas en los artículos B.3.8.3 y B.3.8.6 de este Código.

3. HUMEDAD SALA PRINCIPAL

Se observa rastros de humedad en los muros de la sala / comedor y en la puerta del balcón, representada por desprendimiento del acabado y agrietamiento a causa de agua que ingresa por el muro (ver imagen N° 5-6). En la visita se pudo verificar el estado actual de las áreas que presentaban algún tipo de lesión por humedad y agrietamiento, por el desprendimiento de la pintura se debe por filtración de agua.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**. Que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 5 de 14

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

(ver puntos 1 y 2)

4. DESAJUSTE DE PUERTAS.

*Se observa en la inspección que la puerta de la habitación auxiliar y del baño auxiliar están desajustadas y no cierra de manera correcta. Por tratarse de un hecho previsible que se presenta después de la entrega de las áreas privadas, ocurren como resultado del proceso constructivo, su ocurrencia no se asocia al incumplimiento de norma constructiva alguna. Siendo así, se considera que el hecho obedece a una deficiencia de carácter constructivo que no afecta las condiciones de habitabilidad por lo que se califica como **AFECCIÓN LEVE**, que no comprometen las condiciones de habitabilidad de esta área privada.*

No obstante, lo anterior, su corrección obedece a una labor de garantía y atención de postventa por parte del enajenador, tal como lo dispone el Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

El Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003) enuncia lo siguiente:

TITULO II
PARA LA SEGURIDAD
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.
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.

5. HUMEDAD BAÑO AUXILIAR

Se observa rastros de humedad en el muro del baño auxiliar en el sitio indicado (ver imagen N°7). En la visita se pudo verificar el deterioro de la capa de acabado: pintura

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 6 de 14

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

y estuco; no se observa ni palpa humedad en la parte posterior del muro, lo que constata que la humedad proviene exactamente de la ducha, por salpicado o falla del empaque de protección.

El hecho no implica una deficiencia constructiva imputable al constructor. Por consiguiente, NO SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIÓN TÉCNICA al respecto de esta queja.

6. PELDAÑOS ESCALERA VENCIDOS

Se observa que algunos peldaños de la escalera están vencidos. La escalera está construida con huellas de madera que se apoyan (atornillados) sobre perfiles metálicos; al transitarla se percibe el sonido normal de la fricción de los elementos, pero este se intensifica en algunos pasos de la parte inferior que, al parecer, están desajustados.

Por tratarse de un hecho previsible que se presenta después de la entrega de las áreas privadas, ocurren como resultado del proceso constructivo, su ocurrencia no se asocia al incumplimiento de norma constructiva alguna. Lo cual genera una deficiencia constructiva. Siendo así, se considera que el hecho obedece a una deficiencia de carácter constructivo que no afecta las condiciones de habitabilidad por lo que se califica como AFECTACIÓN LEVE, que no comprometen las condiciones de habitabilidad de esta área privada. (ver punto 4).

7. HUMEDAD HABITACIÓN AUXILIAR

Se observa rastros de humedad de la habitación, representada por desprendimiento del acabado y agrietamiento a causa de agua que ingresa por el muro (ver imagen N° 10). En la visita se pudo verificar el estado actual de las áreas que presentaban algún tipo de lesión por humedad, por el desprendimiento de la pintura se debe por filtración de agua.

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afectan las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes privados, por lo que se califica como AFECTACIÓN GRAVE. Que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995: (ver puntos 1 y 2).”
(...)”

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6 del citado Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrando mérito para ello, ordenó mediante el Auto No. 398 del 8 de febrero de 2022 (folio 35-40), abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 7 de 14

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

liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces), acto administrativo del que se envió citación de notificación personal al investigado mediante radicado No. 2-2022-6709 del 14 de febrero de 2022, el cual fue recibido el 16 de febrero de 2022 según consta en certificado de la empresa de mensajería (folio 44).

Que el día 24 de febrero de 2022, compareció y se notificó personalmente del auto de apertura No. 398, el autorizado por el Representante Legal de la sociedad investigada señor **JORGE LUIS MONTES PRIETO**, conforme se evidencia en acta vista a folio 42-43.

Que el referido auto de apertura le fue comunicado al propietario del apartamento 1002 del proyecto **EDIFICIO MENHIR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con oficio No. 2-2022-6707 del 14 de febrero de 2022 (folio 50), el cual fue recibido 22 de diciembre de 2021, por medio del servicio de mensajería 4/72 a través de la guía No. YG280956606CO (folio 51).

Que en ejercicio de su derecho de defensa, la sociedad enajenadora por medio de su apoderada Doctora **ADRIANA PAZ MORILLO**, recorrió el traslado del auto de apertura mediante escrito con radicado No. 1-2022-10744 del 16 de marzo de 2022 (folio 52-68), refiriéndose a los hechos objeto de apertura con el fin de superarlos por falta de mantenimiento, no obstante, solicitó audiencia de mediación.

Que en razón a la solicitud realizada por la sociedad enajenadora en el escrito de descargos de celebrar audiencia de mediación, tal como lo dispone el artículo 8 del Decreto 572 de 2015, se convocó al enajenador y al propietario del apartamento 1002 del proyecto de vivienda en cuestión, para el día 11 de mayo del 2022, diligencia que se declaró fallida toda vez que no contó con la participación del enajenador, sin justificación por su inasistencia dentro de los 3 días siguientes a la mencionada fecha (folio 69).

Que a través del radicado No. 1-2022-23864 del 27 de mayo de 2022 (folio 70-72) la señora **ADRIANA PAZ MORILLO**, en representación de la sociedad investigada informó que **MENHIR S.A.S.**, identificada con Nit: **900.901.827-5** había sido liquidada, aportando como soporte el certificado de existencia y representación legal.

Que por su parte el señor **ESTEBAN REYES TRUJILLO** con radicado No. 1-2022-42245 del 7 de octubre de 2022 (folio 73-74), reiteró y solicitó un impulso al expediente debido a que se siguen presentando las afectaciones al interior del inmueble.

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

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

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

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

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 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 esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: 900.901.827-5, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces), como el responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO MENHIR - PROPIEDAD HORIZONTAL**, apartamento 1002.

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 y fecha en la cual esta Entidad conoció de la queja, no obstante, una vez analizado el REGISTRO ÚNICO

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 9 de 14

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

EMPRESARIAL Y SOCIAL –RUES- se evidencia que la sociedad investigada **MENHIR S.A.S.**, identificada con Nit: **900.901.827-5**, se encuentra liquidada y por tal razón no se podrá continuar con la presente investigación administrativa.

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 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." (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."

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

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos. 

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 10 de 14

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

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital No. 572 de 2015).

4. Análisis probatorio y conclusión

Al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la sociedad **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces), se encontró que mediante Acta No. 10 del 31 de marzo de 2022, de la Asamblea de Accionistas, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 19 de Abril de 2022 con el No. 02816711 del libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada. (folio 75-76).

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

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 11 de 14

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

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 75-76), 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 **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces).

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:↴

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 12 de 14

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

“(…) 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.*

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 13 de 14

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

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

(...)”

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

Así las cosas, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, la entidad dejó de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones, en consecuencia, no hay persona jurídica contra quien 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.

En este orden de ideas, la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (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, el cierre de la investigación administrativa en contra de la citada sociedad, ordenándose el archivo de las diligencias administrativas adelantadas, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-07656 del 25 de febrero de 2021, Queja No. 1-2021-07656-1 (folios 1-3).

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 236 DEL 04 DE ABRIL DE 2023

Pág. 14 de 14

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Investigación Administrativa relacionada con la actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-07656 del 25 de febrero de 2021, Queja No. 1-2021-07656-1 (folios 1-3).

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **MENHIR S.A.S.**, hoy liquidada, identificada con Nit: **900.901.827-5**, representada legalmente por la Liquidadora **JUDITH VARGAS BARREIRO** (o quien haga sus veces).

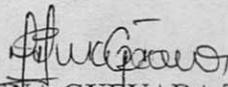
ARTÍCULO CUARTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 1002 del **EDIFICIO MENHIR - PROPIEDAD HORIZONTAL** en la ciudad de Bogotá.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los cuatro (04) días del mes de abril del dos mil veintitrés (2023).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda