



Señores

**C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.**

Liquidador (a) - Representante legal o quien haga sus veces

Calle 22 B # 32 B - 22

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023**Expediente No. **1-2017-81182-1**

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 **RESOLUCIÓN 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023** proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

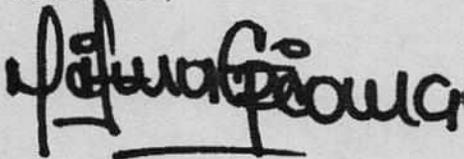
Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que 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 (Ley 1437 de 2011).

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

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo Acuña* – Contratista SIVCVRevisó: *Maria Alejandra Villota Martínez* – Contratista SIVCV

Anexo: 4 folios



**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”***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 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 el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987, conoció la queja presentada por la señora **EDA LUCÍA DÍAZ FORERO**, en su calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TARRAGONA REAL P.H.**, ubicado en la Calle 66 # 72A -92 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas comunes de la citada copropiedad, contra la sociedad enajenadora **CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.** (hoy liquidada) identificada con NIT **860.058.303-7**, representada legalmente por **GLADYS VIVIAN RINCÓN RODRÍGUEZ** (quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-81182 del 28 de septiembre de 2017, Queja No.1-2017-81182-1 (folios 1 al 6).

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 2321 del 22 de octubre del 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, la que se impuso a la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S A** (hoy liquidada) identificada con NIT **860.058.303-7**, representada legalmente por **RICARDO GONZALEZ** (o quien haga sus veces), multa por valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$375.000.00) M/CTE**, corresponden a **CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$56.389.253) M/CTE**, (Folio 312 al 324).

Que, así mismo, en los artículos segundo y tercero de la Resolución No. 2321 del 22 de octubre del 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, se estableció:

**ARTÍCULO SEGUNDO:** *Requerir a la sociedad CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A., identificada con Nit. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor RICARDO GONZÁLEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de doce (12) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL TARRAGONA REAL- P.H, consistente en “• Pérdida de*

**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*verticalidad de las torres, especialmente las torres 4, 5 y 6 siendo menos acentuada en las torres 1, 2 y 3. • Desprendimiento de piezas de las fachadas que ponen en riesgo la integridad y vida de los transeúntes y residentes. • Fisuras en elementos no estructurales. o Hundimiento y agrietamiento de piso en zonas de parqueaderos que afecta la uniformidad de las zonas exteriores, los sistemas de drenaje de aguas residuales, de aguas lluvias”, ya que constituye deficiencia constructiva calificada como afectación gravísima, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No.19-246 del 28 de marzo del 2019 (folio 271 a 282); lo anterior, en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.*

**ARTICULO TERCERO:** *Ordenar a la sociedad CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A., identificada con Nit. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor RICARDO GONZALEZ (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.”*

Que una vez notificado el precitado acto administrativo, no se interpuso recurso alguno, por lo que quedó debidamente ejecutoriado a partir del día doce (12) de noviembre de 2020. ✓

Que de acuerdo con lo anterior, procede el despacho a determinar la viabilidad del seguimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No.2321 del 22 de octubre del 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, previo el siguiente, ✓

**ANÁLISIS DEL DESPACHO**

El artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de Vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

Al respecto se debe anotar que la sociedad CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (hoy liquidada) identificada con NIT **860.058.303-7**, representada legalmente por la liquidadora **GLADYS VIVIAN RINCÓN RODRÍGUEZ** (quien haga sus veces), objeto de la presente actuación administrativa se encuentra liquidada, toda vez que fue aprobada la cuenta final de liquidación, circunstancia que se encuentra registrada en su Registro Mercantil así:

**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*“Mediante Auto No. 424-000972 del 24 de enero de 2023 la Superintendencia de Sociedades, inscrito el 30 de Marzo de 2023 con el No. 00006956 del libro XIX, en virtud de la Ley 1116 de 2006, resuelve aprobar la rendición de cuentas finales presentado por la liquidadora y declarar terminado el proceso liquidatorio de los bienes que conformaban el patrimonio de la sociedad de la referencia”.*

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.”; siendo indispensable para que nazca a la vida jurídica la constitución de la escritura pública para que pueda surgir con todos sus atributos que la individualizan en sus relaciones jurídicas y económicas; el fenecimiento de dicha persona puede ocurrir por el fenómeno de la liquidación de la sociedad, del cual una vez inscrita en el registro mercantil la cuenta final de liquidación desaparece del mundo jurídico la sociedad, y por ende todos sus órganos de administración y de fiscalización si existieren, desapareciendo así del tráfico mercantil como persona jurídica, en consecuencia no puede de ninguna manera seguir actuando ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones”*

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 transcrita, 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.

**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

En relación con lo anterior, mediante Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Sociedades manifestó lo siguiente<sup>1</sup>:

*“...comoquiera que su solicitud se dirige a determinar si la cancelación de la matrícula mercantil por si 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.”*

Sobre la extinción de la personalidad 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).”<sup>2</sup>*

<sup>1</sup> Superintendencia de Sociedades Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015. Recuperado de [https://www.supersociedades.gov.co/nuestra\\_entidad/normatividad/normatividad\\_conceptos\\_juridicos/OFICIO%20220-200886.pdf](https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/OFICIO%20220-200886.pdf)

<sup>2</sup> Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia de fecha 11 de junio de 2009. Radicación No. 08 001 12 33 1000 2004 02214 01 (16319). Actor: UNIÓN INDUSTRIAL FERRETERA LTDA EN LIQUIDACIÓN. Consejero Ponente: Dr. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas. Recuperado de [http://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/08001-23-31-000-2004-02214-01\(16319\).pdf](http://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/08001-23-31-000-2004-02214-01(16319).pdf)

**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Ahora, si bien es cierto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentren en estado de liquidación, también lo es que la misma desaparece a partir del momento en que se aprueba e inscribe la cuenta final de liquidación de dicha sociedad en la Cámara de Comercio, toda vez que esta desaparece la persona jurídica, esto es, que pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones y, por consiguiente para ser parte en un proceso; razón por la cual no sería procedente para esta entidad iniciar o continuar adelantando actuaciones contra un sujeto inexistente, tal es el caso de la sociedad **CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (hoy liquidada)**.

De otra parte, respecto de la responsabilidad que les atañe a las sociedades liquidadas, se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional, indicando que no es desde ningún punto de vista contrario a nuestro régimen constitucional el limitar los riesgos para favorecer a los socios, sin embargo, esta limitación 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”.*<sup>3</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Lo anterior sin dejar de lado lo preceptuado por el artículo 256 del Código de Comercio, referente a la persona que actuó como liquidador de la compañía, toda vez que éste debe responder por las

<sup>3</sup> Sentencia C-865 del 7 de septiembre de 2004, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.

**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

situaciones atinentes a su administración en lo que corresponde al proceso liquidatorio, por lo tanto las acciones de los terceros contra los liquidadores en razón de su gestión como liquidador prescribirán en cinco años contados a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación.

De esta forma, 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, como antes se dijo, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, el ente social deja de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones; en consecuencia, no existe destinatario de las manifestaciones de la administración y por ende a quién imputarle el incumplimiento normativo objeto de la queja; por lo tanto pierden relevancia ante el hecho sobreviniente de la liquidación de esta Sociedad, las solicitudes, descargos y demás pronunciamientos que se demanden sobre el caso en concreto.

De acuerdo con lo anterior y en razón a que la sociedad **CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.** (hoy liquidada) identificada con NIT 860.058.303-7 desapareció de la vida jurídica, no es dable que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo tendiente a procurar el cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución No 2321 del 22 de octubre del 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, por consiguiente, se dará por terminada la presente actuación y se archivarán las diligencias contentivas del expediente con radicado No 1-2017-81182-1 del 28 de septiembre de 2017. .

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada actuación administrativa de seguimiento a la orden impuesta en la Resolución No.2321 del 22 de octubre del 2019 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad **CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.** (hoy liquidada) identificada con NIT **860.058.303-7**, la cual se encuentra liquidada y su matrícula cancelada, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

**RESOLUCIÓN No. 1794 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023***“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

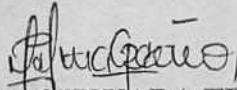
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a la señora GLADYS VIVIAN RINCÓN RODRÍGUEZ en calidad de liquidadora de la sociedad **CEP CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A** (hoy liquidada) identificada con NIT **860.058.303-7**.

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo a la administradora o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL TARRAGONA REAL P.H.**

**ARTÍCULO CUARTO.** Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme este acto administrativo, procédase al archivo del expediente No 1-2017-81182-1 del 28 de septiembre de 2017.

**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 podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO SEXTO.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE****MILENA GUEVARA TRIANA****Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

*Proyectó: Johann Fernando Rincón Sánchez - Abogado Contratista -SICV*  
*Revisó: Juan José Corredor Cabuya - Profesional Especializado SICV*