



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

FECHA: 2025-07-25 09:04:37
 ANEXOS: 4
 ASUNTO: AVISO AUTO 1324 DEL 25/6/2025
 EXPEDIENTE: 1-2024-39125-1
 DESTINO: OFICIO SALIDA
 TIPO: PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO
 ORIGEN: SUBSECRETARÍA

2-2025-41043



Bogotá D.C.

Señor(a):

Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces
Proyecto de vivienda EDIFICIO CIPRES
 Carrera 78 Bis A # 75 A -18 / Apto 202
 Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
 Tipo de acto administrativo: **AUTO No. 1324 del 25 de junio de 2025**
 Expediente No: **1-2024-39125-1**

Respetado(a) Señor(a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **AUTO No. 1324 del 25 de junio de 2025** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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 advierte al notificado que contra el presente Auto procede el recurso de reposición ante este Despacho, y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer, por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su 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,

JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
 Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista SIVCV *RM*
 Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV *DFL*
 Anexo: 04 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat
 Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
 Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
 Teléfono: 601-3581600
 Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la 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, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, 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 asumió el conocimiento de la queja radicada con No. **1-2024-39125 de 25 de octubre de 2024**, presentada por la señora **YENNY KATERIN RINCON GUTIERREZ**, propietaria del apartamento 202 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES**, ubicado en la **carrera 78 BIS A # 75A-18** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.402.964-9**, sociedad que según el certificado de Cámara de Comercio tiene **CANCELADA** la matrícula mercantil desde el 22 de noviembre de 2024, con ocasión de presuntas afectaciones en las **zonas comunes**, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2024-39125-1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la referida sociedad es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2021176 (cancelado)**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado **2-2024-52663 de 14 de noviembre de 2024** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora 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. A su vez, dicho traslado fue comunicado con radicados Nos. **2-2024-52666** y **2-2024-52667 de 14 de noviembre de 2024** a la propietaria del apartamento 202 en su condición de quejosa y a la administración del proyecto, respectivamente.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora **NO** presentó respuesta a la queja trasladada.

¹ "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".

“Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa”

De acuerdo con lo evidenciado en este trámite se emitió el informe de verificación de hechos **25-094 de 2 de abril de 2025**, en el cual se concluyó:

“HALLAZGOS

1. Cancelación enajenadora.

*Teniendo en cuenta las posibles deficiencias constructivas denunciadas por la señora **YENNY KATERIN RINCÓN GUTIERREZ**, propietaria del apartamento 202 del proyecto **EDIFICIO CIPRES PH** ante la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT** con la radicación 1-2024-39125-1 del 25 de octubre de 2024, se procede a realizar la asignación al profesional **ALEJANDRO PINILLA CABRERA** del área técnica de la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda para adelantar el proceso y realizar la visita técnica de verificación de hechos, sin embargo, una vez revisado el Sistema de Información Distrital **SIDIVIC** se evidenció que el enajenador del proyecto en mención fue la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES SAS**. Así las cosas, se procedió a realizar la respectiva consulta acerca de la actividad económica de la empresa antes mencionada y se pudo verificar que la persona jurídica se encuentra cancelada, hecho que hace imposible iniciar o continuar cualquier tipo de investigación.*

*Por lo anterior, la Subdirección de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, no iniciará o continuará investigación alguna, respecto de la situación por la que se indica en la queja, en cuanto a las deficiencias que se presentan en la propietaria. Esto en razón a que, en Cámara de Comercio de Bogotá, la empresa **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES SAS**, con el NIT No. 901.402.964-9, se encuentra liquidada con fecha de cancelación 22 de noviembre de 2024, evidenciándose que la persona jurídica sobre la cual recaería la investigación no existe y no podría ser acreedora de derechos y obligaciones. Vale aclarar que la fecha de cancelación de la sociedad enajenadora es posterior a la fecha de radicación N. 1-2024-39125-1 del 25 de octubre de 2024.*

En estas condiciones se consideran agotadas las actuaciones de carácter técnico.”

Realizadas las anteriores precisiones, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, este Despacho procede a determinar si existe mérito para iniciar la investigación administrativa y formular cargos o si, por el contrario, hay lugar a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, de conformidad con la siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993², que prevé: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda", así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento, de conformidad con la normatividad a la que se hizo mención en precedencia.

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 7º del artículo 2º del Decreto 78 de 1987, según la cual es función del Distrito de Bogotá "Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales".

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019 señala que se "(...) 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."

En atención a lo expuesto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la referida sociedad enajenadora (hoy cancelada) responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES**.

2. Desarrollo de la actuación

² Decreto Ley 1421 de 1993.

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa y contradicción.

Para el caso concreto, esta Subdirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite³.

3. Análisis y conclusión

El artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, establece que:

"Parágrafo 1°. Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo." (Negrillas por fuera del texto original).

Al respecto se debe anotar que la matrícula mercantil de la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**, objeto de la presente actuación administrativa está **CANCELADA**, toda vez que fue aprobada la cuenta final de liquidación, circunstancia registrada en el registro mercantil así: *"Por Acta No. 010 del 28 de octubre de 2024 de la Asamblea de Accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 22 de Noviembre de 2024 con el No. 03180060 del libro IX."*

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, respecto de la definición de tales personas el artículo 633 del Código Civil preceptúa:

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

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:

³ En especial el Decreto Distrital 572 de 2015

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

"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.

En relación con lo anterior, mediante Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Sociedades manifestó lo siguiente⁴:

"(...) 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." (Subrayas del Despacho)

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.

⁴ Superintendencia de Sociedades Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015. Recuperado de: Superintendencia de Sociedades, <https://www.supersociedades.gov.co/documents/107391/159040/OFICIO+220-200886.pdf/325b6160-19f7-f519-cfe8-73256883cd63?t=1743210780194&download=true>

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

*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.*⁵
(Subrayas del Despacho)

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 la sociedad en la Cámara de Comercio, toda vez que con 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; por tal razón no sería procedente para esta entidad iniciar actuaciones contra un sujeto inexistente jurídicamente, como es el caso de la sociedad **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**

Así las cosas, como antes se dijo, una vez finiquitado el proceso de cancelación 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 **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.402.964-9**, tiene la matrícula mercantil **CANCELADA** desde el 22 de noviembre de 2024, según el certificado de Cámara de Comercio, desapareció de la vida jurídica por lo que no es dable que el Despacho de apertura al trámite administrativo correspondiente.

Precisado lo anterior, este Despacho no encuentra mérito para iniciar la investigación y formulación de cargos de que trata el artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015; en consecuencia, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación contra la sociedad enajenadora.

En mérito de lo expuesto, este Despacho;

RESUELVE:

⁵ 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.

AUTO No. 1324 DE 25 DE JUNIO DE 2025

Pág. 7 de 7

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa"

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de apertura de investigación administrativa 1-2024-39125-1 adelantada contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**⁶, identificada con NIT. 901.402.964-9, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación administrativa 1-2024-39125-1, adelantada contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**, identificada con NIT. 901.402.964-9, una vez en firme el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al representante legal (o a quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**, identificada con NIT. 901.402.964-9.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al(la) administrador(a) y/o representante legal y a l(la) propietario(a) del apartamento 202 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES**, como quejoso, y/o a su apoderado.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 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

Dado en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de junio de dos mil veinticinco (2025).


JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Claudia Caro* – Abogada Contratista SICV. *d*
Revisó: *Viviana Velázquez* – Abogada Contratista SICV. *~PCV/R*

⁶ Sociedad que tiene la matrícula mercantil cancelada desde el 22 de noviembre de 2024, según consta en el certificado de Cámara de Comercio.