



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NÚ.
2-2025-41046
FOLIOS: 6
ANEXOS: 6
ASUNTO: AVISO AUTO 1327 DEL 25/6/2025
EXPEDIENTE 1-2024-41553-1
TIPO: OFICIO BALDA
DESTINO: PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO
ORIGEN: SUBSECCIÓN

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. 1327 del 25 de junio de 2025**
Expediente No: **1-2024-41553-1**

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. 1327 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 *TEM*
Revisó: Diego Felipe López – Abogado Contratista SIVCV *OFF*
Anexo: 06 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. **1-2024-41553 de 18 de noviembre de 2024**, presentada por la señora **DANIELA BUITRAGO ROJAS**, propietaria del apartamento 201 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 **1-2024-41553-1**.

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 **2-2025-1454 de 15 de enero de 2025** 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 a la propietaria del apartamento 201 en su condición de quejosa con el radicado **2-2025-1455** de la misma fecha.

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 conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, esta Entidad, mediante radicados **2-2025-10469** y **2-2025-10467** de **9 de marzo de 2025**, comunicó a la sociedad enajenadora y a la quejosa que el **21 de marzo de 2025 a las 12:30 p.m.** se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja para verificar los hechos.

Llegado el día y hora de la visita técnica programada, se hizo presente la señora **DANIELA BUITRAGO ROJAS**, en calidad de quejosa y por parte de la sociedad enajenadora NO se hizo presente nadie.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-085** de **31 de marzo de 2025**, en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: *Febrero de 2023*

HALLAZGOS

1. "HUMEDADES Y PROPAGACION DE HONGOS EN PAREDES DE LAS ZONAS COMUNES"

En la queja interpuesta por el quejoso, relaciona que en las paredes de las zonas comunes del edificio se perciben hongos y humedades. Se observa en recorrido realizado en las zonas comunes del edificio que van desde el primer piso hasta el sexto piso, los muros que están al costado sur del edificio se pudo percibir unas manchas naranjas y negras, se observa que son hongos provenientes de las humedades y de las concentraciones de agua que están a lo largo de todo este costado de los muros de las zonas comunes de cada uno de los pisos.

Dichas humedades se presentan en las zonas aferentes donde está ubicada la motobomba y/o equipo de bombeo, ya que se ve en demasía aposamientos de agua lo cual está generando filtraciones. Lo anterior, incumple lo dispuesto en el Código de la Construcción, el cual establece:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE; Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. *Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

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 comodidad internas.*

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

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida."

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.

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.

Con base en la observación y características del hecho; **SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA QUE AFECTA EL USO DE LOS BIENES COMUNES Y SE CALIFICA COMO UNA AFECTACION GRAVE.**
(...)

2. "INUNDACIONES EN PRIMER PISO"

En la queja interpuesta por el quejoso, relaciona que en el primer piso se inunda las veces que se presentan lluvias. Se observa que en el primer piso están situadas las zonas de parqueo del edificio, se pudo constatar que existen aposamientos de aguas lluvias en algunos sectores y por ende humedades, especialmente en los parqueaderos #1, #3, #4; esto producto de las fallas de nivelación en la construcción de las pendientes de la placa y por lo tanto las aguas lluvias no son evacuadas en su totalidad. Lo anterior, incumple lo dispuesto en el Código de la Construcción, el cual establece:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE; Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

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

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 comodidad internas.*

ARTÍCULO B.5.3.3. *Impermeabilización superficial. La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*
(...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. *La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida."*

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.*

Con base en la observación y características del hecho: SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA QUE AFECTA EL USO DE LOS BIENES COMUNES Y SE CALIFICA COMO UNA AFECTACION GRAVE

(...)

3. "PROLIFERACION DE ZANCUDOS DESDE EL PRIMER PISO HASTA EL ULTIMO PISO POR EMPOZAMIENTOS DE AGUA"

El señor quejoso describe en la queja, que se están presentando proliferaciones de zancudos esto a los aposamientos de agua originados por las inundaciones presentadas en el primer piso, cada vez que se presentan lluvias. En los muros de las zonas comunes (descritos en el punto 1 de este informe) se percibieron mosquitos, por lo que se presuntamente pueden ser originarios a las humedades presentadas en dichos muros y donde se ha descrito la problemática en el punto 1 de este informe.

Por lo consiguiente, NO SE CALIFICA EL HECHO PROLIFERACIÓN DE ZANCUDOS, TODA VEZ QUE NO SE TIPIFICA COMO DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA Y/O DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS.

(...)

4. "CONTAMINACION AUDITIVA POR MOTOBOMBA"

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

El señor quejoso describe en la queja, que debido al momento de funcionamiento de la motobomba se escucha mucho en todos los apartamentos tanto en el día y la noche y no se le fue instalado su respectivo equipo insonoro. En el recorrido realizado no se pudo percibir el ruido causado por el funcionamiento de la motobomba, pero se puede observar que la motobomba no cuenta con su respectivo equipo insonoro a lo que se puede presumir que si hay contaminación auditiva.

Se observo que la motobomba fue instalada en la placa de terraza al aire libre sin ninguna clase de protección de las aguas lluvias y no tiene ninguna clase de desagüe de las aguas, lo que está ocasionando que los cables eléctricos queden adheridos a las aguas allí aposadas.

Se percibe el incumplimiento en el Código de la Construcción de Bogotá, por la cual se establece la norma nacional de emisión ruido

B.6.6.1.2.1. "Todo espacio que contenga equipos de aire acondicionado, de refrigeración, de ventilación, maquinaria para ascensores o cualquier otro tipo de equipos mecánicos, debe aislarse tanto vertical como horizontalmente del resto de la edificación mediante particiones, muros, pisos o cielo rasos, que sean aislantes de ruido." permitidos."

Parágrafo B.6.6.2.6. del Código de la Construcción que dispone: "Bombas, compresores y motores. Las bombas, compresores y motores de más de 3 caballos de fuerza localizados sobre cualquier piso, a excepción de los localizados sobre pisos apoyados sobre el terreno, deben descansar sobre aislantes de vibración con una eficiencia de aislamiento mínima del 85% a la frecuencia perturbadora más baja"

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, ARTÍCULO 40 "En la utilización de energía eléctrica para viviendas se adoptarán las medidas de seguridad, tanto para la protección de los usuarios como para la de las redes, especificadas según las características y potencia de los aparatos receptores. Las mismas medidas de seguridad, en la medida que pueda afectarles, se aplicarán también a las instalaciones de locales comerciales, oficinas y de usos similares".

Con base en la observación y características del hecho; **SE ESTABLECE DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA QUE AFECTA EL USO DE LOS BIENES COMUNES Y SE CALIFICA COMO UNA AFECTACION GRAVE**
(...)

5. "NO ENTREGA DE ZONAS COMUNES NO ESENCIALES"

El señor quejoso describe en la queja, que a la fecha la constructora no ha realizado la entrega de las zonas comunes al igual que los respectivos manuales de mantenimiento, operación y los respectivos. En la información suministrada por la señora quejoso y 2 propietarios de otros apartamentos, se detalla que ya todos los apartamentos fueron entregados por la constructora y están habitados a la fecha. También se confirma por parte de ellos que la constructora no ha entregado ninguna clase de documento que acredite y/o que haga parte de los equipamientos y demás elementos de las zonas comunes.

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

Dado los hechos anteriormente mencionados por parte del quejoso, se puede determinar una falta en la Ley 765 de 2001, así;

ARTICULO 24: *"Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios".*

*Esta omisión que afecta las condiciones de buena convivencia y dado los hechos anteriormente mencionados. Se puede establecer, que **SE PRESENTAN DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS POR LO QUE SE CALIFICAN COMO AFECTACIONES GRAVES.***

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 sí, 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 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.

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"

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

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

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

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:

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

De la norma trascrita, se deduce que la sociedad presenta dos momentos determinados en la ley, el primero acontece desde la constitución hasta el periodo en que llega al estado de disolución; a su vez, el segundo ocurre a partir de la disolución de la sociedad, hasta la liquidación de su patrimonio y

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"

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.

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)

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>

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.

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

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de apertura de investigación administrativa **1-2024-41553-1** 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 **1-2024-41553-1**, adelantada contra la sociedad enajenadora **GRUPO EMPRESARIAL CIPRES S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.402.964-9**,

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

AUTO No. 1327 DE 25 DE JUNIO DE 2025

Pág. 11 de 11

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

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.

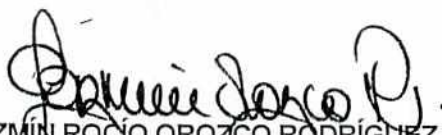
ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al(la) administrador(a) ^(y/o) representante legal y a l(la) propietario(a) del apartamento 201 como quejoso, del proyecto de vivienda **EDIFICIO CIPRES** y/o a su apoderado.

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).



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Claudia Caro* – Abogada Contratista SICV. *el*
Revisó: *Viviana Velásquez* – Abogada Contratista SICV. *404/R*