

Bogotá D.C,

Señor (a):

Representante Legal (o quien haga sus veces)
DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S A S
Avenida 45 # 102-10 Piso 6
Bogotá

Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No. 933 del 15 de OCTUBRE de 2025**
Expediente No: 1-2013-78367-1

Respetado (a) Señor (a):

Dando cumplimiento al artículo **SEGUNDO** de la Resolución No **933 del 15 de OCTUBRE de 2025 "Por la cual se reconoce y declara la perdida de fuerza ejecutoria de una Resolución "**

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: Karent Ramirez Bernal- Profesional Especializado SIVCV
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SIVCV 
Anexo: (8) folios

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

**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 540 de 1991, 419 del 2008, 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 los señores SILVIO VELANDIA PEREZ y otros, en calidad de propietarios del **apartamento 203 de la torre 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN**, ubicado en la Calle 22 D # 72-38, de esta ciudad de Bogotá D.C., por las presuntas deficiencias constructivas existentes en las áreas privadas del citado inmueble, contra la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S.**, con NIT. 900323920-2, representada legalmente por el señor ANDRES FELIPE FORERO GOMEZ (o quien haga sus veces), a la cual le correspondió el radicado No. **1-2013-78367-1** del 19 de diciembre de 2013 (folios 1 y 2).

Que, luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No 2494 del 13 de septiembre de 2016 *"por la cual se impone una sanción y se impone una orden"* (folios 204- 215), en la que se impuso a la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S.**, con NIT. 900323920-2 y, representada legalmente por el señor ANDRES FELIPE FORERO GOMEZ (o quien haga sus veces), multa por valor de CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (\$55.000.00) M/CTE que indexados a esa fecha corresponden a SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS (\$7.468.312.00) M/CTE.

Que además de la multa, los artículos segundo y tercero de esta Resolución No. 2494 del 13 de septiembre de 2016, señalan:

"ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S., identificada con Nit. 9003239202, representada legalmente por el señor DANIEL HAIME GUTT, para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar las obras que se ajusten al proyecto ofrecido tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan el apartamento 203 torre 2 referentes a:* "2PUERTA BANO DE ALCOBA PRINCIPAL DESPLOMADA, 3.- BANO SOCIAL SUELTO EL ENCHAFE Y EN BANO PRINCIPAL ENCHAFE PICADO, 4.- EL TECHO DE SALA ESTÁ MANCHADO Y TIENE FISURAS, FISURAS EN TECHO COCINA y 5.- CHAPA DE LA PUERTA DE ALCOBA 2 ESTÁ DESAJUSTADA", *constituyen deficiencias constructivas calificadas como de afectación leve, como quedó plasmado en el informe de verificación de hechos No. 14-218 del 28 de febrero del 2014 (Folios 38 a 40)Ello en el evento que dichos hechos no se hayan intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.*

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

"ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S.**, identificada con Nit. 9003239202, representada legalmente por el señor **DANIEL HAIME GUTT**, para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho."

Que el mencionado acto administrativo, quedo debidamente ejecutoriado el diecinueve (19) de diciembre de 2016, conforme constancia de ejecutoria, a folio 88.

Que, adelantando las acciones de seguimiento con el fin de corroborar el cumplimiento de la orden impuesta, bajo radicado con radicado 2-2018-22841 del 28 de mayo del 2018, entregado el 30 de mayo del 2018, mediante guía YG193465554CO se requirió el cumplimiento de la orden de hacer a la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S.A.S** y al quejoso, con radicado 2-2018-22842 del 28 de mayo del 2018, también entregado el 30 de mayo del 2018 mediante guía YG193465568CO. (folios 98 al 101).

Que revisado el Registro Único Empresarial y Social – RUES - Cámara de Comercio de Bogotá, se evidenció que por Acta No. 24 de la asamblea de accionistas, inscrita el **13 de noviembre de 2018, bajo el número 02394086 del Libro IX, la citada sociedad fue declarada disuelta y en estado de liquidación.**

Que, continuado con las acciones de seguimiento, se citó a la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S A S EN LIQUIDACIÓN** y al quejoso para la practica de visita tecnica al inmueble objeto de la orden, programada para el 28 de junio de 2019, con oficio dirigido a la sociedad mediante radicado 2-2019-31389 del 18 de junio de 2019 recibido mediante guía de 472 YG231621345CO el 19 de junio de 2019 y al quejoso con radicado 2-2019-31388 entregado con guía de 472 YG231621331CO el 21 de junio de 2019.

Llegado el día y hora de la visita, con el fin de verificar los hechos materia de la orden, asistió por parte del quejoso el señor **SILVIO VELANDIA PEREZ**, mientras que por parte de la sociedad no hubo asistencia, pese a habérseles citado previamente con radicado 2-2019-31389 del 18 de junio de 2019 y recibida el 19 de junio de 2019; las conclusiones de la visita se encuentran plasmadas en el informe de Verificación de Hechos No. 19-714 del 18 de julio de 2019, que reza:

"HALLAZGOS

"2. PUERTA BANO DE ALCOBA PRINCIPAL DESPLOMADA.

En la visita técnica se observó que, pese a las intervenciones realizadas por el propietario en el 2018 que correspondieron a ajuste de bisagras y nivelación. Es pertinente indicar que el desplome se da por el anclaje de la puerta que es al muro. Por ello, la puerta del baño de la alcoba principal continúa presentando desplome por perdida de verticalidad. EL HECHO PERSISTE

"3.- BANO SOCIAL SUELTO EL ENCHAPE Y EN BAÑO PRINCIPAL ENCHAPE PICADO.

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

"En la visita técnica el propietario informa que los enchapes de los baños de la alcoba principal y social no han sido intervenidos por ninguna de las partes. En la visita técnica se observó que continúan piezas de enchape con oquedad. EL HECHO PERSISTE

"4.- EL TECHO DE SALA ESTÁ MANCHADO Y TIENE FISURAS, FISURAS EN TECHO COCINA

"En la visita técnica el propietario informa que realizó arreglos en todo el techo del apartamento arreglando los problemas de pintura y fisuras que presentaba, al momento de la visita se observó en buen estado la pintura del mismo sin fisuras visibles. EL HECHO NO PERSISTE, fue subsanado por el propietario.

"5.- CHAPA DE LA PUERTA DE ALCOBA 2 ESTÁ DESAJUSTADA

"En la visita técnica el propietario informa que ajusto la chapa de la alcoba No. 2 en el año 2018. En el momento de la visita técnica, se observó que esta se encuentra alineada y con buen funcionamiento. EL HECHO NO PERSISTE, fue subsanado por el propietario"

Que con radicado 2-2019-43781 del 15 de agosto de 2019, se corrió traslado el Informe de Verificación de Hechos No. 19-714 del 18 de julio del 2019 a la sociedad sancionada, con sello de recibo el día 23 de agosto de 2019, así mismo al quejoso mediante radicado 2-2019-43782 de fecha 15 de agosto de 2019 recibido con sello del 23 de agosto de 2019.

Este Despacho verificó el expediente evidenciando que, no se registra ningún pronunciamiento por el quejoso, ni de la sociedad sancionada respecto al traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 19-714 del 18 de julio del 2019.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023 *"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento a una orden"*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS EN LIQUIDACIÓN, con NIT 900323920-2, multa por valor de TREINTA MIL PESOS (\$30.000) M/TCE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS (\$5'669.565) M/CTE.

Que mediante Acta No. 002 del 15 de mayo de 2023, la Asamblea de Accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS EN LIQUIDACIÓN, con NIT 900323920-2, la cual fue inscrita el 29 de junio de 2023 con el No. 02992292 del libro IX.

Que, conforme a sus registros, la Cámara de Comercio de Bogotá certificó en documento disponible a Folio 154 del expediente, que la matrícula mercantil 01945344, correspondiente a la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS EN

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

LIQUIDACIÓN, con NIT 900323920-2, fue cancelada el 29 de junio de 2023 y a la fecha esta última se encuentra liquidada.

Mientras tanto, el 1 de agosto de 2023, la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, adquirió firmeza, luego de que contra la misma no se interpusieran recursos en el término dispuesto para ello, según se certifica en Constancia de Ejecutoria expedida en dicha fecha por esta entidad (Folio 147).

Que, más adelante, esta Entidad expidió la Resolución No. 2942 del 13 de diciembre de 2023 *"Por la cual se culmina una actuación administrativa"*, en cuya parte motiva se puede leer lo siguiente:

*"Al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la sociedad **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S A S** con NIT. 900323920 - 2 y, representada legalmente por el señor **ANDRES FELIPE FORERO GOMEZ** (o quien haga sus veces), se encontró que mediante Acta No. 002 del 15 de mayo de 2023 de la Asamblea de Accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 29 de junio de 2023 con el No. 02992292 del libro IX.*

"Que, en relación con la extinción de la personalidad o capacidad jurídicas 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

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

“Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución”

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 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, 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 **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S A S** con **NIT. 900323920 - 2** y, representada legalmente por el señor **ANDRES FELIPE FORERO GOMEZ** (o quien haga sus veces).*

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

"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:

"(...) 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,

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

“Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución”

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.

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.

(...)”

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

"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 quién 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 **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL S A S** con NIT. 900323920 - 2 y, representada legalmente por el señor **ANDRES FELIPE FORERO GOMEZ** (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, la abstención de Investigación Administrativa contra de la citada sociedad, ordenándose el archivo de las diligencias administrativas adelantadas.*

Así las cosas, en el caso que nos ocupa, al ya encontrarse superado el hecho constitutivo de la orden, no podría este Despacho seguir requiriendo a la constructora para que realice actos de subsanación frente a hechos ahora inexistentes, por lo que, las acciones de seguimiento se tornan innecesarias y continuar con ellas solo conllevaría a un desgaste administrativo contrario a los principios que rigen la administración pública.

"Que por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. 2494 del 13 de septiembre de 2016 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", en virtud de la liquidación de la sociedad enajenadora".

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

“Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución”

Que, en consecuencia de lo expuesto hasta acá, el artículo primero de la Resolución No. 2942 del 13 de diciembre de 2023 *“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*, dispuso lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: *Declárese culminada la actuación administrativa, con relación a la orden impuesta en la Resolución No. 2494 del 13 de septiembre de 2016 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden” a la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS con NIT. 900323920-2 y, representada legalmente por el señor ANDRÉS FELIPE FORERO GOMEZ (o quien haga sus vece), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo”.*

Que visto todo lo anterior, es claro para esta entidad, que al momento en que la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, cobró fuerza ejecutoria, esto es, para el 1 de agosto de 2023, según se lee en la Constancia de Ejecutoria disponible a Folio 147, la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS, ya había sido liquidada mediante Acta No. 002 del 15 de mayo de 2023, de su Asamblea de Accionistas, la cual fue inscrita el 29 de junio de 2023 con el No. 02992292 del libro IX, según consta en Certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá disponible a Folio 148, lo cual fue tenido en cuenta por esta entidad para expedir su Resolución No. 2942 del 13 de diciembre de 2023 *“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*.

Que, así las cosas, debe proceder el Despacho a establecer si la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023 *“Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden”*, puede continuar en la vida jurídica, o en caso contrario, puede y debe revocarla de forma directa, en los términos de la normatividad vigente sobre la materia y si no, qué camino procede en el presente caso, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Sobre la situación actual de la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023.

La Secretaría Distrital del Hábitat (SDH) expidió la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, imponiendo una multa a la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS, EN LIQUIDACIÓN para la época, por incumplimiento a una orden administrativa y dicha resolución cobró fuerza ejecutoria el 1 de agosto de 2023. Sin embargo, para el 1 de agosto de 2023, la sociedad enajenadora en comento ya había sido disuelta y liquidada mediante Acta No. 002 del 15 de mayo de 2023, de su Asamblea de Accionistas, inscrita el 29 de junio de 2023, en la Cámara de Comercio de Bogotá.

Al respecto, el artículo 218 y siguientes del Código de Comercio, establece que la disolución de una sociedad no extingue su personalidad jurídica de inmediato, sino que entra en etapa de liquidación, durante la cual conserva su capacidad jurídica limitada a los actos necesarios para dicho proceso. En particular, el artículo 222 indica que la sociedad disuelta mantiene su personería jurídica para efectos de la liquidación, pero no puede emprender nuevas actividades comerciales. Una vez

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

finalizada la liquidación y la distribución de los remanentes, se debe registrar un acta final para formalizar la extinción de la sociedad, que fue lo que pasó en nuestro caso, el 29 de junio de 2023.

Durante la liquidación, la sociedad responde hasta el límite de su patrimonio remanente, y las sanciones pueden cobrarse con cargo a los activos que aún posea. Sin embargo, si una multa se impone después de la disolución y sin posibilidad material de ejecución, el acto podría carecer de eficacia jurídica.

En el caso bajo análisis, Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, fue válidamente expedida el 17 de abril de 2023, cuando la sociedad enajenadora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS, aún existía plenamente pero ya había sido disuelta y estaba en estado de liquidación; por tanto, no hubo vicio de competencia ni de objeto en su expedición inicial.

Ahora bien, cuando el acto cobró fuerza ejecutoria (1 de agosto de 2023), la sociedad en comento ya se encontraba liquidada. (Acta No. 002 del 15 de mayo de 2023, inscrita el 29 de junio de 2023 con el No. 02992292 del libro IX).

En ese sentido, a partir de ese momento, si bien la multa, como sanción pecuniaria, se convirtió en un crédito a favor del Distrito, que podría ser incluido en el pasivo de la liquidación, esto último ya no podía acaecer, porque, de hecho, la liquidación final de la sociedad enajenadora ya había sucedido el 15 de mayo de 2023, y había sido inscrita en la Cámara de Comercio el 29 de junio del mismo año, tal y como ya quedó anotado.

Así, ante la conclusión del proceso liquidatorio, la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, aunque legalmente expedida, resulta inejecutable, de suerte que resulta pertinente establecer si procede o no su revocatoria en los términos de los artículos 93 y siguientes de la Ley 1437 del 18 de enero de 2015 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA), y si no, deberá establecerse qué procede para el caso bajo análisis. Al respecto veamos:

2. Sobre la posibilidad de la Revocatoria Directa de la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023.

En lo concerniente a la competencia para decidir la revocatoria directa, el artículo 93 del CPACA dispone lo siguiente:

"Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

"1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.

"2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.

"3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

"(...)"

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

A su turno, el artículo 22º del Decreto Distrital 121 de 2008 "Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat", señala entre las funciones de este Despacho:

"(...) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras.

En ese sentido, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, por ser la autoridad que emitió el acto administrativo sobre el cual se analiza la revocatoria directa, es la competente para conocerla.

2.1. Análisis de la causal No. 1 del artículo 93 del CPACA: Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.

La oposición manifiesta de un acto administrativo a la Constitución o a la Ley, como primera causal de la revocación de los actos administrativos, refiere un ejercicio de comparación normativa que le permite a la entidad que la emite establecer si su decisión es abierta, palmaria, ostensible o flagrantemente contraria a la Constitución o a la Ley, pues la regla exige que la oposición a las normas sea "manifiesta" lo cual implica que tal contrariedad debe ser patente o clara. En este sentido se pronunció el Tribunal Administrativo de Boyacá, al señalar que la primera causal del artículo 93 mencionado hace referencia a *"que se evidencie una manifiesta oposición entre el acto respectivo y la Constitución o la ley, esto es, que la oposición sea grosera, de bulto, es decir, cualitativamente similar a la que da lugar a la suspensión"*.¹

Así las cosas, sólo una evidente y ostensible oposición entre el acto y la normativa constitucional y legal abre paso a la revocación directa de un acto administrativo; en ese orden de ideas se procede a verificar si en la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, se opone a ellas, encontrando que la enajenadora, al momento de expedirse el acto administrativo en cuestión, no había adelantado acciones efectivas tendientes a demostrar el cumplimiento de la orden de hacer contenida en la Resolución No. 2494 del 13 de septiembre de 2016, por cuanto, y como se explicó suficientemente, a pesar de tener la oportunidad para hacerlo en las diferentes etapas de la actuación administrativa, no realizó ninguna manifestación al respecto ni aportó pruebas de la presunta imposibilidad de efectuar la observancia de la misma, por lo que así se colige que la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, está revestida de legalidad en consideración a que no se advierte oposición manifiesta a la Constitución Política o a la Ley o reglamento; su expedición guarda consonancia con lo dispuesto en el artículo 209 superior, y demás disposiciones del ordenamiento jurídico, y en ese orden de ideas, no se configura la causal 1 del artículo 93 del CPACA, no habiendo lugar entonces a su revocación, con fundamento en la referida causal.

¹ COLOMBIA. Tribunal Administrativo de Boyacá. Rad. 15001333300920190021701, del 26 de enero de 2023.

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Pérdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

2.2. Análisis de la causal No. 2 del artículo 93 del CPACA: Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.

La multa por incumplir una orden de autoridad de control de vivienda materializa la función preventiva y correctiva del ius puniendi administrativo y protege bienes constitucionales de alto rango—en particular, el derecho a la vivienda digna, el orden urbano y los derechos de los consumidores inmobiliarios—por lo que la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, se alinea con el interés público y no lo menoscaba.

La vivienda digna es un derecho constitucional cuyo cumplimiento el Estado debe hacer efectivo (C.P. art. 51). Las medidas que exigen a promotores/enajenadores obedecer órdenes de protección de adquirentes y de calidad constructiva promueven directamente ese derecho. El régimen económico reconoce la libertad de empresa dentro de los límites del bien común y con función social de la empresa/propiedad; por tanto, es legítimo imponer cargas sancionatorias para evitar prácticas que lesionen a compradores o el orden urbano.

En ese sentido, la Secretaría Distrital del Hábitat (SDH) ejerce inspección, vigilancia y control sobre la enajenación de inmuebles destinados a vivienda en Bogotá; exige registro, radicación de documentos y el cumplimiento de obligaciones del enajenador, y puede imponer sanciones cuando evidencie trasgresiones al régimen aplicable. De hecho, su propio ABC del Enajenador recoge estas competencias y la apelabilidad de las multas, confirmando la naturaleza finalista y garantista de la potestad sancionadora en este sector.

Así, la potestad sancionadora administrativa garantiza la organización y funcionamiento de actividades sociales y preserva/restaura el orden jurídico, con fines eminentemente preventivos y correctivos (no meramente retributivos). En esa línea, la potestad sancionadora es herramienta para la consecución de los intereses generales. Una multa por desobedecer una orden de control de vivienda disuade el incumplimiento, protege adquirentes y estabiliza el mercado, objetivos típicamente públicos.

En la medida en que la sanción responde al incumplimiento de una orden administrativa vinculada a la seguridad jurídica de los compradores, a la calidad/habitabilidad y al cumplimiento de reglas de enajenación, es adecuada, necesaria y proporcionada al fin de tutela del interés general. Las decisiones discrecionales deben ajustarse a los fines de la norma y deben ser proporcionales a los hechos, estándar que la Resolución satisface al usar una multa (medida menos gravosa que, por ejemplo, clausuras) para reencauzar el cumplimiento.

Por tanto, la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, no atenta contra el interés público; por el contrario, lo concreta al: (i) hacer efectiva la tutela del derecho a vivienda digna; (ii) asegurar reglas de juego limpias en el mercado inmobiliario; (iii) prevenir riesgos para compradores y el tejido urbano; y (iv) ejercer una potestad sancionadora expresamente prevista y orientada a fines constitucionalmente legítimos. Aun si sobrevienen eventos que afecten su ejecutoriedad frente al destinatario, ello no deslegitima la finalidad pública ni la conformidad de la medida con el interés social en el momento de su expedición.

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

“Por la cual se reconoce y declara la Pérdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución”

2.3. Análisis de la causal No. 3 del artículo 93 del CPACA: Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

La Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, no causa agravio injustificado alguno, pues fue expedida por autoridad competente, con respeto del debido proceso y mediante motivación suficiente; persigue un fin constitucionalmente legítimo —la protección de la vivienda digna, del orden urbano y de los consumidores— y aplica una medida típicamente prevista por el ordenamiento para corregir y disuadir el incumplimiento de órdenes administrativas. La multa impuesta es idónea, necesaria y proporcionada frente a la infracción constatada, de modo que la carga económica que asume el infractor no es arbitraria ni desproporcionada, sino la consecuencia jurídica de su propia conducta. En estas condiciones, lejos de configurar un “agravio injustificado”, la decisión se inscribe en el marco de la legalidad, la razonabilidad y la primacía del interés general.

Teniendo en cuenta lo expuesto hasta el momento, es claro para el Despacho que no se ha configurado ninguna de las causales taxativas de ley, previstas en el artículo 93 del CPACA, para poder revocar directamente y de manera oficiosa la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, y por tanto no se procederá de conformidad. No obstante, y una vez establecido lo anterior, este Despacho entrará a determinar la procedencia de reconocer y declarar la pérdida de fuerza ejecutoria del acto administrativo involucrado, por las razones que se exponen a continuación.

3. Sobre la Pérdida de la Fuerza Ejecutoria de la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023.

¿Debe la Secretaría Distrital del Hábitat mantener la vigencia y ejecutoriedad de la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, o, por el contrario, declarar la Pérdida de su Fuerza Ejecutoria por haber desaparecido el sujeto jurídico destinatario antes de su firmeza. Veamos:

El artículo 91 del CPACA ordena lo siguiente:

“ARTÍCULO 91. Pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos:

“1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

“2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho.

“3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos.

“4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto.

“5. Cuando pierdan vigencia.” (Subrayado fuera de texto).

Todo acto que impone una obligación reposa en premisas fácticas y jurídicas mínimas: (i) Fáctica esencial: la existencia e identidad del sujeto obligado (destinatario); (ii) Jurídica esencial: la

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Pérdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

capacidad del destinatario para ser obligado y las normas que atribuyen competencia y prevén la consecuencia (multa, orden, etc.).

Si desaparece el sujeto obligado (p. ej., persona jurídica liquidada y con registro cancelado), se extingue la premisa fáctica que hacía posible la exigibilidad del acto: ya no hay quién cumpla ni sobre quién ejecutar. Ese quiebre encaja en la causal del art. 91: *"desaparición de los fundamentos de hecho o de derecho"* y su consecuencia es la pérdida de fuerza ejecutoria (decaimiento) ipso iure.

En el caso de las personas jurídicas, mientras una sociedad está en disolución, la misma conserva personería solo para liquidar (capacidad restringida), mientras que cuando se termina y se cancela su registro (aprobación y registro del acta de liquidación) cesa su existencia jurídica. Si el acto pretende ejecutarse después de esa cesación, falta el sujeto y, por tanto, se desvanecen las bases fácticas de la ejecutoriedad. (Código de Comercio, arts. 218 y ss.; durante la liquidación subsiste la persona, pero culminada esta y cancelada la inscripción, desaparece).

En ese contexto, la pérdida de fuerza ejecutoria significa que el acto sigue existiendo y siendo válido en su origen, pero no puede ejecutarse (se afecta la exigibilidad). No es nulidad ni revocatoria; es inejecutabilidad sobrevenida por ruptura de sus premisas. La jurisprudencia del Consejo de Estado² reitera que el decaimiento opera, entre otros eventos, por desaparición de fundamentos de hecho o de derecho y que opera automáticamente (ipso iure); puede constatarse mediante acto declarativo, pero no depende de esa declaración para producir efectos. Además, conserva sus efectos son ex nunc (hacia el futuro): lo sucedido mientras el acto fue ejecutable no se deshace, pero desde la desaparición del fundamento el acto ya no puede ser forzado.

Ahora bien, claro cómo está que la pérdida de ejecutoriedad opera de pleno derecho, ipso iure, cuando se configura alguna de las causales del artículo 91 del CPACA, lo que quiere decir que no necesita una declaración administrativa previa para surtir efectos, de suerte que la pérdida de fuerza ejecutoria no se declara, se constata, y en todo caso, aunque no es constitutiva, la administración puede reconocerla o dejar constancia a través de un acto administrativo.

En efecto, Aunque no es obligatorio, la administración puede expedir un acto administrativo declarativo para reconocer formalmente la pérdida de ejecutoriedad. Ello tiene sentido práctico cuando (i) el particular solicita formalmente el reconocimiento, (ii) la entidad, como en este caso, desea dejar constancia formal para efectos de archivo, control fiscal o contable.

En este caso, el acto no "causa" la pérdida de ejecutoriedad, sino que la constata, tal y como resulta necesario hacer y en efecto se hará con la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

² COLOMBIA. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Radicación número: 25000-23-27-000-2005-01869-01. Sentencia del 27 de mayo de 2010. Consejero Ponente: Dr. Rafael E. Ostau De Lafont Pianeta.

RESOLUCIÓN No. 933 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025

"Por la cual se reconoce y declara la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de una Resolución"

RESUELVE

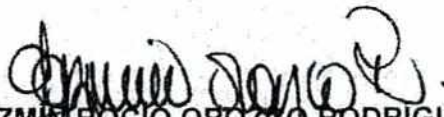
ARTÍCULO PRIMERO: RECONOCER Y DECLARAR la Perdida de la Fuerza Ejecutoria de la Resolución No. 276 del 17 de abril de 2023, acaecida desde el 29 de junio de 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO: COMUNICAR el contenido del presente acto administrativo al señor **ANDRES FELIPE FORERO GOMEZ** en su condición de último Representante Legal registrado de la extinta sociedad enajenadora **DESARROLLOS INMOBILIARIOS SANTA ISABEL SAS** con **NIT. 900323920 – 2**, en la última dirección registrada para dicha sociedad, ubicada en la Avenida 45 No. 102 – 10 Piso 6, de la ciudad de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR el contenido del presente acto administrativo, al señor **SILVIO VELANDIA PEREZ**, propietario del **apartamento 203 de la torre 2** del **CONJUNTO RESIDENCIAL EL JARDIN**, en la Calle 22 D No. 72-38, de la ciudad de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución rige a partir de su expedición y contra la misma no procede ningún recurso.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: José Fabián Bohórquez Rodríguez – Contratista SIVCV.
Revisó: Jairo de Jesús Duitama Reyes – Profesional Especializado SIVCV.