



Nº: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

350 - 0000
RESOLUCIÓN DEL 05 DIC 2021
DE DICIEMBRE DE 2.021

POR MEDIO DEL CUAL SE TOMA UNA DECISIÓN DE FONDO EN TORNO AL PROCESO ADMINISTRATIVO INICIADO FRENTE A LA SOCIEDAD CONENCO SAS, EN DESARROLLO DE LOS PROYECTOS LA PRIMAVERA Y CIUDADELA DEL BOSQUE (JARDINES DEL BOSQUE, CAMINOS DEL BOSQUE Y AIRES DEL BOSQUE) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Que, mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, se designó al Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación, la función de inspección, vigilancia y control de las actividades de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia.

Que mediante resolución 1298 del 22 de noviembre de 2021, se efectúa un encargo sin remuneración, para el cargo de Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, encargándose al suscrito **Diego Fernando Ramírez Restrepo**.

En consecuencia, el Subdirector Encargado del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y

CONSIDERANDO

Que para el día 25 de octubre de 2021 este despacho emitió el auto 018 de 2021 por medio del cual **"SE FORMULAN CARGOS A LA SOCIEDAD CONENCO S.A.S. A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS O QUIEN HAGA SUS VECES, EN DESARROLLO DE LOS PROYECTOS LA PRIMAVERA Y CIUDADELA DEL BOSQUE (JARDINES DEL BOSQUE, CAMINOS DEL BOSQUE Y AIRES DEL BOSQUE) Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, donde se dispuso:

ARTICULO PRIMERO: Formular cargos en contra de la sociedad CONENCO S.A.S., identificada con 900.100.417-1 representada legalmente por el señor Andrés Felipe Ocampo Villegas o quien haga sus veces, como presuntos responsables de la violación a las normas urbanísticas y requerimientos para enajenar inmuebles destinados a vivienda, según Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la materia, por las razones enunciadas en la parte motiva del presente acto.

CARGO PRIMERO: Ejecutar el desarrollo de un proyecto inmobiliario sin el cumplimiento de las normas urbanísticas descritas en la Ley y los actos administrativos mediante los



Departamento Administrativo de Planeación Municipal

350 - - - - -

06 DIC 2021

cuales se concede licencia de urbanismo y licencia de construcción. Según lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, Acuerdo Municipal 019 de 2019, y Decreto 1077 de 2015.

CARGO SEGUNDO: Incumplimiento en la comercialización y venta de inmuebles destinados a vivienda y desarrollar la actividad de enajenación, evidenciándose la suspensión del cumplimiento de sus obligaciones y persistir en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes requeridas por la autoridad competente. Según lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987 y demás normas que regulan la materia.

CARGO TERCERO: Desatender sus obligaciones ante los promitentes compradores de los proyectos La Primavera y ciudadela del Bosque (Aires del Bosque, Caminos del Bosque y Jardines del Bosque), configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, entrega de los inmuebles prometidos en venta y escrituración, según lo contempla el Decreto 078 de 1987, en atención a esto se deberán atender las quejas presentadas por incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979.

ARTÍCULO SEGUNDO: Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo de trámite, la sociedad investigada a través de su representante legal o a través de apoderado legal, debidamente constituido podrá presentar su escrito de descargos y aportar y solicitar las pruebas que pretenda hacer valer. Así mismo hay que informar que serán rechazadas de manera motivada las inconducentes, las impertinentes, las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

Que el auto 018 de 2021 se notificó a la sociedad Conenco SAS a través del oficio DP POT 9283 de fecha 28 de octubre de 2021.

Que la Dirección Administrativa de Planeación Municipal recibió de parte del abogado Andrés Felipe Ocampo Villegas, representante legal del Bufete Abogados Especializados SAS, Agente Especial nombrado por la administración de Pereira a través de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021 para la toma de posesión con fines de administración de los negocios, bienes y haberes de la sociedad Conenco SAS y otras, en lo sucesivo el "Agente Especial designado por Pereira", invitación a Asamblea Extraordinaria del Proyecto Primavera, para el día 26 de noviembre de 2021. A la reunión asistió el suscrito en compañía de dos abogados contratistas del despacho, donde además se contó con la presencia del delegado de la Defensoría del pueblo, entidad a la cual han llegado varias quejas de afectados de los proyectos a cargo de la sociedad Conenco SAS, principalmente en torno al manejo que le ha dado el Agente Especial designado por Pereira a través de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021.

350- - - - 3
D 6 DIC 2021

Que de la reunión mencionada en el párrafo anterior surgieron para el suscrito una serie de inquietudes, como: la inconformidad manifestada por varios de los asistentes con respecto a las acciones y al trato que han recibido por parte del Agente Especial designado por Pereira, la poca claridad en torno a la competencia en el municipio de Armenia del Agente Especial designado por Pereira, el hecho de que el Agente Especial designado por Pereira ha despojado de la tenencia a los promitentes compradores de los predios entregados por la sociedad Conenco S.A.S a través de acta de entrega, sustentándose en la resolución 1629 del 16 de abril de 2021 dimanada por el Alcalde de Pereira con argumentos nada claros y el hecho de que un funcionario del Agente Especial designado por Pereira manifestó que se han llevado materiales de la obra para bodegas cuya ubicación no se especificó.

Que las inquietudes surgidas llevaron a la actual Subdirección a poner especial atención en lo actuado previamente por la Subdirección de Planeación, en torno al proceso administrativo sancionatorio iniciado frente a la sociedad Conenco S.A.S, en desarrollo de los proyectos La Primavera y Ciudadela del Bosque (Jardines del Bosque, Caminos del Bosque y Aires del Bosque). Se ha constatado que la situación es particular, ya que la sociedad comercial investigada, Conenco S.A.S, es una sociedad comercial con un amplio objeto social, con domicilio en la ciudad de Pereira, pero con proyectos constructivos en la ciudad de Armenia, es por ello que se hace necesario esclarecer si realmente existe competencia del municipio de Pereira para la toma de posesión de los bienes de la Sociedad Conenco S.A.S en la ciudad de Armenia en los términos de la Ley 66 de 1968 o si por el contrario es el municipio de Armenia quien debe realizar la toma de posesión de los proyectos de la sociedad Conenco S.A.S en la ciudad de Armenia en los términos de la Ley 66 de 1968. Encontrándose en el respectivo expediente lo siguiente:

1. A través de oficio N° 44835 de fecha 30 de noviembre de 2020, la Secretaría de Vivienda Social del municipio de Pereira, dando respuesta a petición de promitente compradora afectada por el incumplimiento de la sociedad investigada por proyecto ejecutado en Armenia, expone que: *"... Las normas de competencia territorial emplean criterios geográfico para distribuir la función jurisdiccional; los cuales son el último criterio llamado a establecer el órgano competente, en ese orden de ideas la Secretaría de Vivienda Social del municipio de Pereira no se encargará de los proyectos de la sociedad Conenco SAS en el municipio de Armenia... La Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Pereira investiga a la sociedad Conenco SAS en el municipio de Pereira (Risaralda), quienes hacen parte del procedimiento, están radicados y tienen sus inmuebles en la ciudad de Pereira, razón por la cual los promitentes compradores afectados en el municipio de Armenia no pueden ni deben realizar trámite alguno en la ciudad de Pereira..."*
2. En la resolución 5851 del 18 de diciembre de 2020, el municipio de Pereira expone: *"... Pereira no puede desde ningún punto de vista entrar a realizar tomas de posesión de proyectos de vivienda ubicados en diversos municipios diferentes a los de la ciudad de Pereira, impedimento que enmarca la Constitución Nacional, dado que estaríamos extralimitándonos en nuestra competencia, situación que deja gran preocupación para este ente territorial, toda vez que la competencia la ha establecido la Constitución Política de Colombia en su capítulo III artículo 313 numeral 7..."*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

350 - - - - -

08 DIC 2021

3. A través de oficio N° 4801 de fecha 15 de febrero de 2021, la Secretaría de Vivienda Social del municipio de Pereira, dando respuesta a petición de promitente compradora afectada por el incumplimiento de la sociedad investigada por proyecto ejecutado en Armenia, expone que: *"... la Secretaría de Vivienda Social del municipio de Pereira, aclara, informa y reitera que carece de competencia frente a los proyectos desarrollados en el municipio de Armenia Quindío por la sociedad Conenco SAS"*.
4. A través de oficio DP-POT-649 del 18 de febrero de 2021 el despacho, hoy a mi cargo, en virtud del domicilio de la sociedad Conenco SAS y su inminente liquidación por parte del municipio de Pereira, solicita a la Secretaría de Vivienda Social *"...nos indiquen las actuaciones y atención que adelantará el municipio de Pereira frente a los afectados por la sociedad Conenco SAS, toda vez que aunque los proyectos se desarrollaron en la ciudad de Armenia, lo que requiere es el cumplimiento de una obligación derivada de un vínculo contractual y comercial con la sociedad a liquidar por su administración y que dentro de este proceso deberá pronunciarse frente a todos los afectados que se presenten en la liquidación"*.
5. A través del oficio N° 13977 de fecha 05 de abril de 2021, la Secretaría de Vivienda Social del municipio de Pereira da respuesta al oficio DP-POT-649 manifestando: *"... reiteramos que la sociedad Conenco SAS tiene su domicilio en la ciudad de Pereira pero esto no impide que la administración de Armenia (Quindío), investigue el actuar de esta sociedad frente a los proyectos adelantados dentro de su jurisdicción y que la Toma de Posesión de los Negocios Bienes y Haberes para la LIQUIDACIÓN es única y exclusivamente al proyecto Tangara Parque Residencial en la ciudad de Pereira"*.
6. A través de la resolución 5851 del 18 de diciembre de 2020 la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Pereira concluye: *"Que de los antecedentes y situaciones antes descritas se desprende la inobservancia y la violación al régimen legal que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incumpliendo además, con la escrituración de los bienes inmuebles, obligaciones contraídas en el proyecto de vivienda denominado **TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH**, determinándose las violaciones al artículo 12 de la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 1979 y demás normas concordantes"*; entre otras, ordena el cierre del proceso investigativo contra la Sociedad Conenco SAS, recomienda al señor Alcalde de Pereira la toma de posesión para la liquidación y ordena notificar la resolución a los representantes legales de la Sociedad Conenco SAS y a todas las personas que hacen parte de la urbanización **"TANGARA PARQUE RESIDENCIAL"**. Pudiéndose concluir que el querer de la administración de Pereira en la resolución 5851 del 18 de diciembre de 2020 es la toma de posesión de la sociedad Conenco SAS en lo concerniente al Proyecto **"TANGARA PARQUE RESIDENCIAL"**.

350 - - - - 06 DIC 2021

7. La alcaldía de Pereira profiere la resolución 1629 del 16 de abril de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES **CONENCO S.A.S** Y LA **ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S**", designando a la persona jurídica **BUFETE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S**, identificada con NIT, 901475721-9, representada legalmente por el abogado **ANDRES FELIPE OCAMPO VILLEGAS** quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 18.597.631 de Santa Rosa de Cabal Risaralda y con TP. No. 172.427 del Consejo Superior de la Judicatura, como Agente Especial del Alcalde Municipal de la ciudad de Pereira. La parte motiva de la resolución 1629 deja claro, sin lugar a dudas, que el querer de la misma es tomar posesión de las sociedades **CONENCO S.A.S** Y LA **ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S ÚNICAMENTE** en torno al proyecto "**TANGARA PARQUE RESIDENCIAL**" como se muestra:

*"Conenco SAS no logró demostrar dentro del proceso, que haya cumplido con su obligación de "hacer" la escrituración del 100% de las unidades habitacionales y sus respectivos parqueaderos del **PARQUE RESIDENCIAL TANGARA**... La anterior medida se toma procedente y necesaria con el fin de proteger y salvaguardar los derechos patrimoniales de los promitentes compradores afectados, el de sus copropietarios y los derechos del mismo **PARQUE TANGARA UNIDAD RESIDENCIAL P.H**... El proyecto **TANGARA PARQUE RESIDENCIAL ETAPAS I, II, Y III**, fue concebido y ofertado al público como proyecto integral... El proyecto **TANGARA PARQUE RESIDENCIAL P.H ETAPAS I, II Y III** fue concebido y ofertado como un todo de forma inescindible..."*

La intención de toma de las sociedades **CONENCO S.A.S** Y LA **ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S** con respecto únicamente al proyecto **PARQUE TANGARA UNIDAD RESIDENCIAL P.H**, se avizora también en la parte resolutive de la resolución 1629 del 16 de abril de 2021, así:

El artículo **décimo primero** ordena "suspender los procesos ejecutivos y levantar las medidas cautelares frente al proyecto **TANGARA PARQUE UNIDAD RESIDENCIAL P.H. ETAPAS I, II y III**", el artículo **décimo segundo** ordena "emplazar a todos los que se crean con derecho a intervenir en ella mediante un edicto que deba permanecer en un lugar visible público de la Alcaldía de Pereira, y en el lugar del proyecto **TANGARA PARQUE UNIDAD RESIDENCIAL P.H. ETAPAS I, II y III**"; el artículo **décimo tercero** ordena "Comunicar la presente providencia a los jueces laborales y civiles del domicilio del proyecto **TANGARA PARQUE UNIDAD RESIDENCIAL P.H. ETAPAS I, II Y III** de las intervenidas, a las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, y a los bancos y corporaciones financieras del MUNICIPIO DE PEREIRA para que procedan conforme a lo prescrito en esta decisión" y el artículo **noveno** ordena "Prevenir al registrador de instrumentos públicos de Pereira para que se abstenga de registrar cualquier acto relacionado con los intervenidos".



350 - - - - - 06 DIC 2021

8. La alcaldía de Pereira profiere la resolución 1630 del 16 de abril de 2021 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DEL CONSORCIO TORRES DE CENTENARIO IDENTIFICADO CON NIT 900.473.335-6 Y SUS CONSORCIADOS CONENCO S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 900.100.417-1, OCTAVIO PATIÑO CARDONA IDENTIFICADO CON NIT 7.552.682-7, INGESTRUCTURAS DE OCCIDENTE S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 801.001.795-7, CONSULTORES Y CONSTRUCTORES DE OCCIDENTE S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 900.220.166-2"; designando a la persona jurídica BUFETE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S, identificada con NIT, 901475721-9, representada legalmente por el abogado ANDRES FELIPE OCAMPO VILLEGAS quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 18.597.631 de Santa Rosa de Cabal Risaralda y con TP. No. 172.427 del Consejo Superior de la Judicatura, como Agente Especial del Alcalde Municipal. Como puede observarse, otra resolución dimanada por el municipio de Pereira, también ordena tomar posesión de los proyectos de la sociedad Conenco SAS, disponiendo:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la Toma de Posesión de los Negocios, Bienes y Haberes para la ADMINISTRACIÓN del CONSORCIO TORRES DE CENTENARIO IDENTIFICADO CON NIT 900.473.335-6 Y SUS CONSORCIADOS CONENCO S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 900.100.417 1, OCTAVIO PATIÑO CARDONA IDENTIFICADO CON NIT 7.552.682-7, INGESTRUCTURAS DE OCCIDENTE S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 801.001.795-7, CONSULTORES Y CONSTRUCTORES DE OCCIDENTE S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 900.220.166-2, frente al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LAS AMÉRICAS P.H....

La resolución 1630 también hace una delimitación en la parte motiva y resolutive del proyecto que se pretende intervenir: **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LAS AMÉRICAS P.H.**

9. El despacho que hoy dirige el suscrito emitió el AUTO Número 003 del 15 de junio de 2021, Radicado: PAS-003, POR MEDIO DEL CUAL SE AVOCA CONOCIMIENTO Y SE DA INICIO A UN PROCESO ADMINISTRATIVO FRENTE A LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA CONENCO S.A.S. IDENTIFICADA CON NIT 900.100.417-1 REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR NOLBERTO ARDILA SANCHEZ IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 13.472.279, O QUIEN HAGA SUS VECES - PROYECTOS CAMINOS DEL BOSQUE, JARDINES DEL BOSQUE, AIRES DEL BOSQUE, LA PRIMAVERA; Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, corregido por el Auto 008 del 02 de agosto de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE CORRIGE UN ERROR DE DIGITACIÓN EN EL AUTO 003 DEL 15 DE JUNIO DE 2021 Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES".
10. En paralelo al proceso administrativo sancionatorio iniciado por la administración de Armenia, el día 06 de julio de 2021 se inscribe en la Cámara de Comercio de Pereira la

350 - 3533
06 DIC 2021
resolución 1630 del 16 de abril de 2021 emitida por el alcalde de Pereira, quedando inscrito como representante legal de la Sociedad Conenco SAS ante este organismo el Bufete Abogados Especializados SAS, teniéndose desde ese momento que el Bufete Abogados Especializados SAS en virtud de tal representación legal, ha realizado un sin número de acciones en los proyectos constructivos de la Sociedad Conenco SAS en el municipio de Armenia. El Agente Especial designado por Pereira motiva cada actuación con la premisa de que la resolución 1629 del 16 de abril de 2021 ordenó la toma de TODOS los negocios de la sociedad y que dicha resolución le otorga facultades para actuar en los proyectos de la Sociedad Conenco SAS en Armenia.

11. Amparándose en las resoluciones 1629 y 1630 de la alcaldía de Pereira, el Agente Especial designado por Pereira publicó emplazamientos en todos los proyectos de la sociedad Conenco SAS de la ciudad de Armenia y envió comunicaciones a los promitentes compradores en los siguientes términos:

**Conforme a lo dispuesto en la Resolución No 1629 del 16 de abril de 2021 expedida por la ALCALDÍA MUNICIPAL DE PEREIRA, mediante la cual y en uso de sus facultades legales señaladas en la Ley 66 de 1968 y demás normas que lo regulan, designó a la empresa BUFETE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S., identificada con NIT. 901.475.721-9, como Agente Especial Interventor y habiendo a la fecha realizado la toma de posesión de TODOS LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD CONENCO S.A.S. identificadas con NIT 900.100.417-1, por medio del presente escrito me permito indicar que el inmueble... del conjunto residencial... hace parte de los bienes y haberes de la sociedad CONENCO S A.S EN INTERVENCIÓN, por tal razón tienen la respectiva anotación en trámite en el certificado de tradición y tienen la restricción de acceso con el fin de garantizar la seguridad y conservación de estos al estar afectados por la Resolución 1629 del 16 de abril de 2021, emitida por el municipio de Pereira - Risaralda, y por ende se realizó la toma de posesión, efectuando la guarda y sello, quedando bajo custodia del Agente Especial Interventor*.*

12. Para el segundo tercio del mes de julio, el Agente Especial designado por Pereira realiza reuniones en los proyectos convocando a promitentes compradores y funcionarios de la administración municipal de Armenia, asistiendo representación del despacho que dirijo en acciones de seguimiento al proceso administrativo iniciado y en vista de la particularidad de que legalmente el convocante se encuentra inscrito en la respectiva Cámara de Comercio como el representante legal de la Sociedad a la cual se le sigue el proceso administrativo sancionatorio.
13. A través de oficio de fecha 21 de julio de 2021 con asunto "solicitud *coadyuvancia en toma de posesión en cuanto a patrimonios autónomos y otras*", el Agente Especial designado por Pereira solicita al despacho que hoy dirijo, entre otras, que:



350 - - - - - 06 DIC 2021

**... se ejecute acto administrativo de coadyuvancia de toma de posesión, concediendo facultades legales a la empresa agente especial interventor Abogados Especializados SAS identificado con NIT. 901475721-9. Para la toma de posesión de los patrimonios autónomos de la sociedad Conenco SAS, que construyó sus proyectos inmobiliarios; ubicados en la ciudad de Armenia... siendo la toma de posesión para la administración, solicitó que se mencione en el acto administrativo de coadyuvancia los siguientes aspectos: los honorarios se pagarán a la empresa Agente Especial Interventora en un porcentaje del 6% de los activos de la intervenida... permitir y consentir que de los activos de la intervenida, se ejecuten todos los actos tendientes a mantener el personal requerido, tanto como para manejo administrativo y de obra de los proyectos... que se autorice al agente especial nombrado, a ejecutar todos los gastos inherentes al proceso de intervención... se coadyude (sic), con la solicitud presentada al municipio de Pereira Rda, en cuanto al término de tiempo de posesión, para que este pueda ser de 36 meses, toda vez que el término de 12 meses, se muestra insuficiente; dado que según la lógica constructiva, es imposible que se puedan desarrollar los proyectos en el término de tiempo concebido*.*

14. A través de oficio sin fecha, el Agente Especial designado por Pereira envía al despacho que dirijo *"solicitud de emisión de oficio petitorio dirigido a la oficina de instrumentos públicos de Armenia con relación al levantamiento de limitaciones al dominio, inscripción toma de posesión de Conenco y abstención de registro de futuras medidas de limitación"*, en el cual hace una serie de solicitudes sin fundamento jurídico, entre las que se tienen:

"... su valiosa ayuda con los siguientes requerimientos a la Oficina de Instrumentos Públicos para que realice la siguiente acción: realizar el levantamiento de la hipoteca abierta sin límite de cuantía y cualquier otra limitación de dominio que recaiga sobre los folios de matrícula inmobiliaria de propiedad de los patrimonios autónomos propiedad Conenco SAS... realizar el registro en los folios de matrículas inmobiliarias... de la toma de posesión y embargo de todos los negocios bienes y haberes de Conenco SAS ordenado mediante la resolución número 1629 del 16 de abril del año 2021 por parte del municipio de Pereira... informar a la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia abstenerse de realizar cualquier solicitud inscripción de limitación de dominio que llegaren a recibir para los folios de matrículas inmobiliarias... atendiendo a lo indicado en el numeral noveno de la resolución 1629 del 16 de abril del año 2021..."

15. A través de "Informe de Intervención a 1 de septiembre de 2021" allegado por por el Agente Especial designado por Pereira, expresa:

Que entre las principales problemáticas que generaron el inicio de la intervención por parte de la alcaldía de Pereira estaban: El no pago de las contribuciones de valorización que adeudan al municipio de Armenia, no entrega de áreas de cesión al municipio de Armenia y no pago de cargas al municipio de Armenia.



350 - - - -

06 DIC 2021

Manifestaciones que no se avizoran en la parte motiva de las resoluciones emitidas por el municipio de Pereira.

Que no pueden escriturar más de 692 predios en la ciudad de Armenia por falta de carta de coadyuvancia del municipio de Armenia al de Pereira.

Que es inminente la liquidación de proyectos de Armenia sin toma de posesión o coadyuvancia.

Que los proyectos de Armenia y Pereira se deben unificar porque de uno de los proyectos de Pereira habrá excedente constructivo que puede ser utilizado en los proyectos de Armenia, dado que la empresa intervenida manejaba sus recursos como una universalidad, sin distinción del municipio y que así se deben seguir manejando.

Que producto de los emplazamientos realizados recibieron reclamaciones de la mayoría de promitentes compradores de Armenia, la cual fue clasificada, archivada y se encuentra bajo su custodia.

Que a los promitentes compradores de Armenia a través de correo electrónico les declararon NULAS las actas de entrega a través de las cuales la Sociedad Conenco les había realizado entrega material de los inmuebles, manifestando como sustento la resolución 1629 y la Ley 66 de 1968.

Que enviaron cartas a los promitentes compradores realizando cobros a quienes tuvieran saldos pendientes por cancelar (esta situación se manifiesta en varias de las fechas relacionadas en el informe).

Que se realizó el cambio de chapas y se tomaron varios inmuebles, a los cuales les colocaron aviso de la toma de posesión, inmuebles que en su mayoría ya habían sido entregados por la constructora a los promitentes compradores mediante acta de entrega.

16. A través de oficio DP POT 7783, el día 14 de septiembre de 2021 la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia envía solicitud de información en el marco de lo ordenado en el auto 003 de 2021, corregido a través del auto 008 de 2021, al Bufete Abogados Especializados S.A.S., con el fin de conocer el estado de la intervención realizada por el municipio de Pereira, en virtud de ser este Bufete el que funge como representante legal de la sociedad Conenco SAS.
17. A través de oficio radicado en fecha 22 de septiembre de 2021, el Agente Especial designado por Pereira da respuesta al requerimiento del numeral anterior en los siguientes términos:



350 - - - - -

06 DIC 2021

Aduce que referente al proceso de investigación que se adelanta en el departamento Administrativo de Planeación Planificación y Ordenamiento Territorial, reenvía documento del 25 de junio de 2021 dirigido a la administración de Armenia por parte de los señores Norberto Ardila y Gustavo Mejia socios de Conenco SAS, donde aceptan la toma de posesión y la designación que hace la alcaldía de Pereira en la resolución 1629 y adicionalmente solicitan la toma de posesión por parte de Armenia (transcribe literalmente la solicitud). Una vez terminada la transcripción literal, manifiesta textualmente que: *"lo anterior se encuentra que existen los elementos de juicio y razonables para el cierre de investigación y procedimiento de la resolución de toma de posesión de todos los bienes y haberes bajo la empresa interventora designada... se espera que con esta carta se tomen todas las decisiones prontas y necesarias para la ayuda de todos los promitentes compradores del municipio, que urgen de decisiones inmediatas... en aras de ser respetuosos y de no existir intromisiones por competencia territorial, la administración de Pereira, ha solicitado que antes de la apertura de una sucursal bajo la representación del agente especial interventor designado en virtud de la resolución 1629 del 16 de abril de 2021; se solicite a la Subsecretaría de Planeación, una carta de coadyuvancia en aras de poder conocer la intención participativa de ambos municipios en ambos procesos y en desenvolvimiento de las problemáticas que afectan a las comunidades de los dos municipios"*.

A pesar de que el Agente Especial designado por Pereira allega con su respuesta una serie de documentos, mismos que ya tenía la subdirección de planeación que dirijo, no se aporta la información solicitada a través del auto 003 de 2021 corregido por el auto 008 de 2021. Se puede inferir que esto obedece a que el Agente Especial designado por Pereira aparentemente se encuentra también en proceso de recabar la información requerida y no está en capacidad de absolver lo solicitado, lo que va en detrimento de los afectados del municipio de Armenia, que ante la designación que hizo el municipio de Pereira del Agente Especial como representante legal de la sociedad Conenco SAS y la orden de su inscripción como tal ante la Cámara de Comercio, se le presenta la paradoja de tener que hacer requerimientos a quien no tiene la capacidad de dar respuestas oportunas y pertinentes.

18. Dentro de los documentos allegados por el Agente Especial designado por Pereira, se encuentran varias peticiones dirigidas a las fiducias administradoras de los patrimonios autónomos de los proyectos de la sociedad Conenco SAS en Armenia, donde les solicita que le consignen en una cuenta de ahorros **todos los recursos a favor de Conenco** en los patrimonios autónomos.

Que fuera del término concedido para aportar descargos y pruebas, el Agente Especial designado por Pereira allega documento cuya referencia es *"DESCARGOS AUTO No. 018 DE 2021, POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN CARGOS A LA SOCIEDAD CONENCO S.A.S. A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR ANDRES FELIPE OCAMPO VILLEGAS O QUIEN HAGA SUS VECES, EN DESARROLLO DE LOS PROYECTOS LA PRIMAVERA Y CIUDADELA DEL BOSQUE Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES (sic)"*, donde se observa que:

350 - -

06 DIC 2021

El Agente Especial designado por Pereira hace un recorrido histórico por el proceso de toma de posesión de la sociedad Conenco SAS por parte del municipio de Pereira, dejando en evidencia que desde un principio era conocedor de que la toma de posesión decretada por el municipio de Pereira a través de la resolución 1629 del 16 de abril de 2021 tenía como propósito la intervención de un solo proyecto ubicado en dicho municipio, como se puede observar en el numeral 12 que textualmente refiere: *"El día 1 de junio del año 2021, la sociedad CONENCO S.A.S. fue notificada de manera formal sobre la decisión de intervención, y una vez se hizo la toma de posesión formal se entró a realizar el análisis, por el suscrito, de la realidad de la Constructora, encontrando con preocupación las demandas por los bancos de los créditos constructores, en donde valiéndose o argumentando que la sociedad era intervenida únicamente por un proyecto, los demás eran excluidos y por ende podían hacer exigibles las garantías hipotecarias convenidas con la Constructoras por medio de las fiducias de los proyectos constituidas..."* Negritas y subrayado fuera de texto.

Como consecuencia de reconocer que no se le nombró para tomar posesión de los proyectos de la sociedad Conenco SAS en la ciudad de Armenia manifiesta: *"se solicita al municipio de Armenia mediante su Departamento Administrativo de Planeación, Planificación y Ordenamiento Territorial ejecute los actos tendientes mediante acto administrativo de toma de posesión, nombrando al agente especial interventor designado por el municipio de Pereira y determinando los alcances como levantamiento de hipotecas, toma de posesión de matrículas inmobiliarias e inclusión de patrimonios autónomos para esta manera salvaguardar los intereses de los promitentes compradores del municipio de Armenia".*

Acepta los cargos formulados en el auto 018 emitido por este despacho con fundamento en que: *"De acuerdo a las investigaciones que se adelantaron en la Alcaldía de Pereira-Risaralda y que sirvieron como base para iniciar la toma de posesión de la sociedad CONENCO S.A.S. hoy intervenida, es cierto dichos incumplimientos, por consiguiente este AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR designado acepta la formulación de cargos presentada por la Alcaldía de Armenia, mediante su Departamento Administrativo de Planeación, Planificación y Ordenamiento Territorial y apoyará toda las decisiones que emanen de la presente".*

Aceptación que llama poderosamente la atención, pues cómo puede aceptar por ciertos el Agente Especial designado por Pereira los incumplimientos de la sociedad Conenco SAS en los proyectos de Armenia, basado en las investigaciones de la alcaldía de Pereira, cuando estas solo incluyeron para la resolución 1629 el Proyecto Tangara Parque Residencial y para la resolución 1630 el proyecto Torres de Centenario.

Que este despacho, ante lo alarmante de los hallazgos, requirió en versión libre a los administradores de la propiedad horizontal de los proyectos de la Sociedad Conenco SAS en Armenia, quienes confirmaron muchos de los hechos ya mencionados. Entre los más preocupantes están los atropellos con que se despojó de la tenencia de los inmuebles entregados a través de actas de entrega por la constructora, el cobro de dineros adeudados por promitentes compradores a quienes se les ha indicado que con esos dineros terminarán la



350 - - 2021

05 DIC 2021

acciones; muy preocupantes por demás, cómo: a) publicar emplazamientos en los proyectos de la sociedad Conenco SAS ubicados en la ciudad de Armenia, sustentados en las resoluciones 1629 y 1630 de la Alcaldía de Pereira; b) privar de la tenencia de los inmuebles a quienes la sociedad le había hecho entrega material de los mismos y que no los estaban habitando o que fueron desocupados desde que inició la intervención; c) solicitar a las fiducias la entrega de recursos y pagos a los promitentes compradores; d) disponer de activos de la sociedad Conenco; entre otros, para llegar a la conclusión ahora de que el municipio de Armenia debe nombrarlo como agente especial y determinar los alcances que desde un principio siempre ha manifestado le dio la resolución 1629 del 16 de abril de 2021 emitida por la administración del municipio de Pereira.

Que ha sido reiterativo el Consejo de Estado en sostener que: *“las funciones de inspección, vigilancia y control incluyen la de solicitar y/o verificar información o documentos, hacer el seguimiento y la evaluación de las actividades de la entidad vigilada, poner en marcha correctivos, y en general adoptar medidas administrativas como la imposición de sanciones o la de revocar una autorización o cualquiera otra que considere procedente y efectiva para garantizar el cumplimiento de la ley que regula dichas actividades, así como la efectividad de los derechos que se consideren vulnerados o amenazados. Así mismo, son los municipios, los encargados del trámite de radicación de documentos que deben seguir las personas jurídicas que estén interesadas en desarrollar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 y los que deben revisar que las personas cumplan a cabalidad con todos los requisitos exigidos. (...) De esta manera, se concluye que los municipios tienen a su cargo las funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las sociedades que desarrollen actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Por tal razón, deben conocer de cualquier hecho o circunstancia respecto de sus entidades vigiladas que puedan vulnerar o amenazar el cumplimiento de la ley que las regula, para establecer si es procedente adoptar alguna medida administrativa, bien sea de carácter preventivo, correctivo o de carácter sancionatorio, o la toma de posesión o liquidación”*. No quedando duda para este despacho con lo anterior de que es competencia única y exclusivamente del municipio de Armenia las funciones de inspección, vigilancia y control sobre los proyectos desarrollados por la Sociedad Conenco SAS en esta ciudad, a saber: Primavera, Caminos del Bosque, Senderos del Bosque y Aires del Bosque.

Que de todo lo actuado por este despacho y de lo expuesto anteriormente, se puede concluir que:

1. Si bien la sociedad Conenco SAS es una unidad económica con un único NIT y representante legal a nivel nacional, inscrita en la Cámara de Comercio de Pereira, el pretendido por la administración del municipio de Pereira a través de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021 no fue realizar la toma de posesión de todos los proyectos de la sociedad, sino la de proyectos puntuales en torno a los cuales giró cada proceso administrativo. Así se evidencia en la resolución 1630, misma que es la que aparece inscrita en la Cámara de Comercio y que sustenta la designación del Agente Especial como representante legal de la sociedad, que en su artículo primero



350 - - - - -

06 DIC 2021

dispone: "Ordenar la Toma de Posesión de los Negocios, Bienes y Haberes para la ADMINISTRACIÓN del CONSORCIO TORRES DE CENTENARIO IDENTIFICADO CON NIT 900.473.335-6 Y SUS CONSORCIADOS CONENCO S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 900.100.417-1, OCTAVIO PATIÑO CARDONA IDENTIFICADO CON NIT 7.552.682-7, INGESTRUCTURAS DE OCCIDENTE S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 801.001.795-7, CONSULTORES Y CONSTRUCTORES DE OCCIDENTE S.A.S, IDENTIFICADO CON NIT 900.220.166-2, frente al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE LAS AMÉRICAS P.H.". Previsión que no tuvo la administración de Pereira en la parte inicial resolutoria de la resolución 1629 al no determinar taxativamente que la toma de posesión era frente al proyecto **Tangara Parque Residencial**, pero que sí se observó en su parte motiva y en artículos subsiguientes como se mostró previamente.

2. Que el hecho de que Conenco SAS sea una unidad económica con un único NIT y representante legal a nivel nacional, inscrita en la Cámara de Comercio de Pereira, no obsta para que el municipio de Armenia pueda tomar las acciones que le ordena la Ley 66 de 1968, misma que, cuando la entidad encargada de realizar la inspección y vigilancia era del orden nacional, estipuló:

Artículo 38: La inspección y vigilancia de las sociedades anónimas que se dediquen exclusivamente a las actividades reguladas en los artículos 1 y 2 de la Ley será ejercida por la Superintendencia Bancaria en los mismos términos señalados por el Código de Comercio para la Superintendencia de Sociedades.

Sobre aquellas que tengan diferentes objetos sociales, la inspección y vigilancia continuará siendo ejercida por la respectiva Superintendencia en todo aquello que no se relacione con las actividades a que se refieren los artículos 1 y 2 de este Decreto y por el Superintendente Bancario en lo relativo a estas actividades.
Negritas y subrayado fuera de texto.

Teniéndose entonces que ya de antaño el legislativo había previsto las sociedades de objeto social amplio, como es el caso de la Sociedad Conenco SAS, determinando que la vigilancia y control de sus actividades continuaría estando en cabeza de la respectiva Superintendencia, **a excepción de las actividades de construcción y enajenación de vivienda**, que serían competencia del Superintendente Bancario, hoy, los entes territoriales. Si previó el legislativo separar el control y vigilancia de las actividades de una sociedad, cuando ambos organismos eran del orden nacional, misma medida es aplicable hoy día a separar el control y vigilancia por municipios e incluso, por proyectos, cuando la sociedad tiene varios proyectos en un mismo municipio, pues por cada proyecto se otorga un permiso de enajenación y construcción diferente, permisos de donde emana el deber de vigilancia y control de los entes territoriales.



- 350 - - - - - 11 B DTC 2021
3. Las acciones del Agente Especial designado por Pereira que se describieron previamente, son motivos más que suficientes para que la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia tome decisiones de fondo en aras de garantizar los derechos de los ciudadanos del municipio, afectados por el incumplimiento de la sociedad Conenco SAS en sus diferentes proyectos y en riesgo inminente ante la extralimitación que se evidencia por parte del Agente Especial designado por Pereira.
 4. Las extralimitaciones del Agente Especial designado por Pereira, emanan del nombramiento que le realizó dicha administración a través de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021, con lo cual es el municipio de Pererira el llamado a disponer lo pertinente para que su agente especial se abstenga de realizar funciones que desbordan su competencia y se realicen los correctivos que correspondan.

En mérito de lo expuesto, la Subdirección de Planeación del municipio de Armenia:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Requerir al municipio de Pereira, con el fin que le ordene al agente especial designado por medio de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021, ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS /o Bufete de Abogados Especializados, abstenerse de continuar con las actividades, que con extralimitación de sus funciones, ha venido realizando en los proyectos de vivienda la Primavera, Caminos del Bosque, Senderos del Bosque y Aires del Bosque, proyectos ejecutados por la sociedad CONENCO S.A.S. en el municipio de Armenia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir el municipio de Pereira, con el fin de que ordene al agente especial designado por medio de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021, un informe e inventario detallado de las actividades realizadas en el municipio de Armenia, señalando específicamente los dineros captados, los materiales de obra retirados de los diferentes proyectos de la ciudad Armenia y su correspondiente destino.

ARTÍCULO TERCERO: Solicitar al municipio de Pereira la pronta intervención y custodia de los dineros captados, los materiales y documentos obtenidos por parte del agente especial designado por el municipio de Pereira, ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS /o Bufete de Abogados Especializados, de los proyectos del municipio de Armenia construidos por la Sociedad Conenco SAS, en extralimitación de las funciones designadas por el municipio de Pereira a través de las resoluciones 1629 y 1630 del 16 de abril de 2021.

ARTÍCULO CUARTO: Poner en conocimiento de las autoridades competentes los hechos aquí expuestos, para que, si es del caso, se investigue la conducta realizada por el agente especial designado por el municipio de Pereira, ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS /o Bufete de abogados especializados, con el fin de que se determine la posible comisión de



Nº: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

350-... 06 DIC 2021

cualquier conducta que pueda conllevar una responsabilidad de carácter disciplinario, fiscal o penal.

ARTÍCULO QUINTO: Ordenar la citación y comparecencia del señor Nolberto Ardila, con el fin de que rinda los correspondientes descargos, teniendo en cuenta que el citado es el responsable de la enajenación de los proyectos constructivos destinados a vivienda en la ciudad de Armenia, de acuerdo a la autorización de enajenación emanada de este despacho.

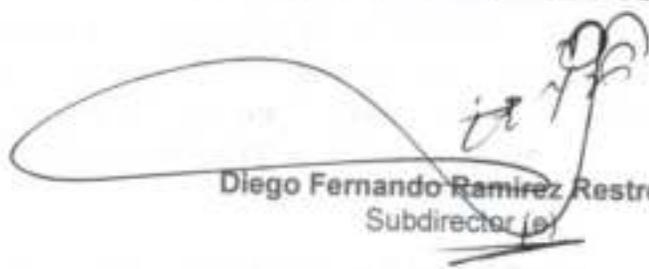
ARTÍCULO SEXTO: Publicar la presente resolución en cada uno de los proyectos constructivos de la Sociedad Conenco SAS de la ciudad de Armenia, con la finalidad de que los promitentes compradores tengan pleno conocimiento de la misma.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Contra la presente actuación administrativa no procede ningún recurso.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Armenia, Quindío; a los 06 días del mes de diciembre del año 2021.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


Diego Fernando Ramirez Restrepo
Subdirector (e)

06 DIC 2021

Proyectó y elaboró: Luz Elena Valencia Ángel - Abogada Contratista
Revisó: Diego Fernando Tobón Gil - Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal