



Nit: 890000464-3

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

079 - - - - 25 MAR 2022

RESOLUCIÓN DEL

"POR MEDIO DE LA CUAL SE PRORROGA EL TÉRMINO DE LA TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD COMOWERMAN LTDA Y LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que mediante el Decreto número 357 de noviembre 18 de 2020 se ordenó **LA TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD COMOWERMAN LTDA Y LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S** y se nombró al Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía 1.094.879.565 de Armenia, como Agente Especial en la toma de posesión para liquidar las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLO S.A.S., por el plazo de un (1) año, prorrogable por un plazo no mayor a otro año.

Que por medio del acta 001 del día 27 de enero de 2021 se posesionó el Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS ante el subdirector del departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia del momento, Dr. Andrés Pareja Gallo, como agente especial para asumir la toma de posesión forzosa administrativa para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S.

Que el día 25 de enero de 2022, por medio de la Resolución N°013, aclarada con Resolución N°028 del 11 de febrero de 2022, se prorroga el termino de la toma de posesión forzosa administrativa y la función del Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS como agente especial para liquidar las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLO S.A.S. por el termino de dos (02) meses.

Que una vez analizados los expedientes administrativos a través de los cuales se ordenó por parte del Municipio de Armenia la toma de posesión forzosa administrativa para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-03
01/11/2017 V2

079 - - - 25 MAR 2022
DESARROLLOS S.A.S, se evidencia que el Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, presentó informes de Gestión correspondiente a las actividades encomendadas como Agente Especial respecto de los procesos de toma de posesión forzosa administrativa para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. para los que fue nombrado por el Municipio de Armenia y que éste lleva a cabo, con fecha del 19 de Enero de 2022 y del 15 de Marzo de 2022, dentro del cual además adjunta estados financieros y Solicitud de prórroga.

Que anexo al informe que allega al despacho de manera digital, a través del correo electrónico intervencionplaneacion@armenia.gov.co el día 15 de marzo de 2022, el agente especial solicita la prórroga de su designación por el término de diez (10) meses, para continuar con el trámite de Toma de posesión ordenada por el Municipio de Armenia a los negocios, bienes y haberes de las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLO S.A.S.

Que una vez analizados por parte de esta dependencia los informes allegados por el Agente Especial, se evidencia que en los mismos se hace claridad sobre la ejecución de sus obligaciones conforme a la designación realizada; informes en los que, además, presenta estados financieros con corte a 28 de febrero de 2022 y sus respectivas notas.

Que, en el informe de gestión, respecto de la Toma de posesión Administrativa Forzosa con fines de liquidación de la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S., se tiene que a la fecha, se encuentra pendiente entre otras cosas, la suscripción de escrituras publicas en favor de promitentes compradores:

"Igualmente, existen otros turnos que todavía no han tenido pronunciamiento por parte de la Oficina de Registro, por lo que están pendientes de que se materialice la cancelación, para poder empezar a suscribir las escrituras públicas de compraventa a favor de los promitentes compradores de las siguientes matrículas: 280-222827, 280-222024, 280-222800, 280-222801, 280-222803, 280-222820, 280-222822, 280-222824, 280-222825, 280-222826, 280-222845, 280-222848, 280-222853, 280-222879, 280-222898, 280-222923, 280-222965, 280-223012, 280-223053, 280-223062, 280-223091, 280-216766, 280-223118, 280-222908, 280-223023, 280-222806, 280-222849, 280-222962, 280-222828, 280-222958, 280-223096 y 280-223093."

En el análisis del informe de gestión presentado sobre la toma de posesión administrativa forzosa para liquidar los bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA, se encuentra que:

"1.6 Inventario Valorado

En el mes de enero de 2022 se contrató perito evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores para realizar el avalúo de los bienes inmuebles que se encuentran a nombre de la concursada. Mediante resolución 04 de 04 de marzo de 2022 se profirió resolución para conformar el inventario de activos y se acepta la valoración de los activos de la sociedad, se publicó en la página web informada para tal efecto www.marquezagadosociados.com, y se notificó a través de correo certificado a cada uno de los acreedores de conformidad con los



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

079 - - - 25 MAR 2022

artículos 56, 57, 67, 68 y 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El día 07 de marzo de 2022 se publicó aviso del inventario en un diario de amplia circulación, en el capítulo de edictos del diario El Nuevo Siglo. (...)

Dentro del término legal establecido, se presentó recurso de reposición contra la resolución, por parte de la señora María Eugenia Franco González.

Del recurso de reposición se corrió traslado del 16 al 18 de marzo de 2022 como consta en el aviso publicado el día 15 de marzo de 2022 en la página web que fue informada desde los avisos emplazatorios publicados en prensa sobre la forma de realizarse las notificaciones en este proceso, <https://www.marquezabogadosasociados.com>."

En ese sentido se infiere que respecto de la toma de posesión a la sociedad COMOWERMAN LTDA., a la fecha existen situaciones que ameritan dar continuidad para cumplir con el objetivo final de la Toma de posesión.

Que, del citado análisis a los informes allegados, se tiene que en la fecha aun se adelantan actuaciones inherentes al trámite de liquidación forzosa Administrativa ordenada a través del Decreto 357 de 2020, por lo que se hace necesaria una prorroga de la función del agente Especial designado por el Municipio de Armenia para adelantar la Intervención Forzosa administrativa que se ordenó a los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S., con el fin de culminar la función para la cual fue designado.

Que por lo anterior, el Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, **Dr. Diego Fernando Ramírez Restrepo**, considera pertinente **PORROGAR la toma de posesión Forzosa Administrativa** para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S y la designación del **Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S por el término de (10) diez meses, en aras de dar continuidad a dicho proceso.

Dentro de la presente, es necesario precisar que la diligencia de toma de posesión no hace referencia a una diligencia que se agote en un solo momento y no puede comprometer vigencias futuras; pues en un principio se establece un periodo que puede ser prorrogable, por lo que es determinante establecer que, la vigilancia, inspección y control de la función del Agente Especial para la toma de posesión administrativa forzosa, únicamente se encuentra en cabeza de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y no de un contratista del Municipio de Armenia como apoyo a la diligencia.

Ahora bien, analizado el contenido del Decreto 357 de 2020, por medio del cual se nombra al **Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SG
01/11/2017

079 -- 339 25 MAR 2022

sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S, se tiene que en el Artículo Décimo Cuarto se ordena:

"ARTICULO DÉCIMO CUARTO: DISPONER que los gastos que ocasione la intervención ordenada, como también los honorarios que se causen en razón de la actividad desarrollada por el agente especial que mediante este acto se designa estarán a cargo de las sociedades intervenidas en los términos de ley."

Que, de acuerdo a lo expresado, si bien se dispuso que los gastos y los honorarios que se ocasionaran en razón a la actividad del Agente Especial para la toma de posesión Administrativa Forzosa de las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLOS S.A.S., fuesen con cargo a las mismas en los términos de ley, no se hizo la asignación del monto que corresponde a los mismos; por lo que en la presente resolución es necesario pronunciarnos al respecto.

Para la determinación de los honorarios, de debe tener en cuenta lo establecido en el parágrafo del artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que dispone:

"PARAGRAFO. Mientras se establece una tabla de honorarios y primas de gestión, el director del Fondo de Garantías fijará los honorarios que con cargo a la entidad en liquidación deberán percibir el liquidador y el contralor de la liquidación por su gestión".

El Decreto Único Financiero 2555 de 2010 (antes art. 38 Decreto 2211 de 2004) Art. 9.1.3.5.2. que establece:

"Pago de los gastos de administración de la liquidación. Los créditos que se causen durante el curso de la liquidación por concepto de salarios, prestaciones sociales y aquellos en los que se incurra para la realización o recuperación de activos y aquellos derivados del artículo 9.1.3.10.1 del presente decreto, se pagarán de preferencia respecto de cualquier otro crédito, como gastos de administración de la liquidación".

Con respecto a la fijación de honorarios de los agentes especiales, estableció el Decreto Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en el parágrafo del numeral 4 del artículo 295 que:

"Mientras se establece una tabla de honorarios y primas de gestión, el director del Fondo de Garantías fijará los honorarios que con cargo a la entidad en liquidación deberán percibir el liquidador..."

Posteriormente, el decreto 95 de 2000¹ dispuso:

"Artículo 1º. Determinase la siguiente tabla de honorarios que percibirán los liquidadores y contralores designados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras:

¹ Por el cual se determinan y reglamentan los honorarios de los liquidadores y contralores designados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Febrero 02



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

079 - - - - - 25 MAR 2022

Categoría	Monto máximo de honorarios al mes (Cifras en salarios mínimos legales mensuales)
1	Hasta 30
2	Hasta 40
3	Hasta 50
4	Hasta 60
5	Hasta 70

Artículo 2º. Las categorías, señaladas en el artículo 1º, serán desarrolladas por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras de acuerdo con los siguientes factores.

- Tamaño de la entidad en liquidación, determinado, entre otros, por los siguientes elementos: valor de los activos, número de oficinas, número de clientes, número de empleados, número y diversidad de productos. En el caso de cooperativas, también podrá tenerse en cuenta el número de asociados.

- Complejidad, determinada, entre otros, por los siguientes elementos: tipo de entidad, tipo y ubicación de las oficinas y de los acreedores, calidad de la cartera en el momento de asumir la liquidación y presencia de conductas que den o hayan dado lugar a investigaciones penales, administrativas o fiscales.

Las cualidades del liquidador y del contralor que excedan los requisitos mínimos para su designación, establecidos en el artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por la Ley 510 de 1999, incluyendo aquellas especiales que se requieran por virtud de la complejidad de la liquidación, podrán tenerse en cuenta en el momento de calcular los honorarios.

Artículo 3º. El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras calculará el monto definitivo de honorarios, teniendo en cuenta criterios de austeridad y justicia con los recursos de los ahorradores”.

Atendiendo a la normatividad señalada y con base en los estados financieros de las sociedades intervenidas, que fueron anexos a los informes de gestión presentados por el Agente Especial, el 15 de marzo de los corrientes y que reflejan los activos de las sociedades HABITALIA DESARROLLO S.A.S y COMOWERMAN LTDA. de la siguiente manera:

HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

NIT 906.598.398-7
ESTADO DE ACTIVOS NETOS DE LIQUIDACIÓN
A FEB 28 DE 2022

Activo [sinopsis]	NOTA	SALDO INICIO PERIODO	MOVIMIENTOS		SALDO FINAL PERIODO
			DEBITOS	CREDITOS	
Efectivo y equivalentes a efectivo	3	167.336.289	26.038	12.972.808	154.389.519
Depósitos judiciales					
Propiedades de Inversión					
Cuentas comerciales por cobrar	4	304.886.005			304.886.005
Bienes en proceso de escriturar	5	4.831.067.291			4.831.067.291
Total activo		5.303.289.585	26.038	12.972.808	5.290.342.815



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

079 - - - -

25 MAR 2022

CONSTRUCTORA COMOWERMAN LIMITADA EN LIQUIDACIÓN
NIT 900.127.761-8
ESTADO DE ACTIVOS NETOS DE LIQUIDACIÓN
A FEB 28 DE 2022

	NOTA	SALDO INICIO PERIODO	MOVIMIENTOS		SALDO FINAL PERIODO
			DEBITOS	CREDITOS	
Activo [sinopsis]					
Depósitos en entidades financieras	3	-	-	-	-
Propiedades de inversión	4	-	-	-	-
Cuentas comerciales por cobrar	5	-	-	-	-
Bienes inmuebles (*)	6	78.663.000	3.044.741.540	-	3.123.404.540
Total activo		78.663.000	3.044.741.540	-	3.123.404.540

De lo anterior se puede inferir razonablemente que corresponde a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal la fijación de honorarios, por lo cual se considera prudente que con base a lo estipulado en la norma anteriormente trascrita, en los activos que reportan las sociedades intervenidas, (se podría colegir que las sociedades intervenidas se encuadran en la categoría 1 establecida en la norma) y en atención a la propuesta de servicios presentada por el Doctor **JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS**, establecer la suma equivalente a 10 (diez) SMLMV mensuales para cada una de las sociedades intervenidas, con cargo a los activos de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, el subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: PRORROGAR por el termino de diez (10) meses la Toma de Posesión Forzosa Administrativa, para la liquidación de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la **SOCIEDAD COMOWERMAN LTDA**, empresa identificada con NIT 900127761-8; y que fue ordenada a través del Decreto 357 de 2020; contados a partir del 25 de marzo de 2022.

ARTÍCULO SEGUNDO: PRORROGAR por el termino de diez (10) meses la Toma de Posesión Forzosa Administrativa, para la liquidación de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la **SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S**, Empresa identificada NIT. 900.598.398 y que fue ordenada a través del Decreto 357 de 2020; contados a partir del 25 de marzo de 2022.

ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZAR al Dr. **JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS**, la prórroga de su designación como agente especial en la toma de posesión para liquidar los



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

079 - 25 MAR 2022

negocios, bienes y haberes de la sociedad COMOWERMAN LTDA y la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S., por el termino de (10) diez meses contados a partir del 25 de marzo de 2022.

ARTÍCULO CUARTO: FIJAR como honorarios del Agente Especial, la suma equivalente a diez (10) SMLMV mensuales, desde que inicio la toma de posesión, con cargo a los activos de la sociedad COMOWERMAN LTDA, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO QUINTO: FIJAR como honorarios del Agente Especial, la suma equivalente a diez (10) SMLMV mensuales, desde que inició la toma de posesión, con cargo a los activos de la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO: INSTAR al Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, en calidad de Agente Especial liquidador, para que en virtud de la función de inspección, vigilancia y control que se debe seguir realizando por esta dependencia, presente informes trimestrales sobre la gestión que realiza en cada uno de las sociedades intervenidas y ordenadas a través del Decreto 357 de 2020 expedido por el Municipio de Armenia.

ARTÍCULO SEPTIMO: ESTABLECER que, la vigilancia, inspección y control de la función del Agente Especial para la toma de posesión administrativa forzosa, se encuentra en cabeza de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y del personal que en su momento se disponga para apoyar la supervisión; sin que en ningún momento se entienda determinada en una persona.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, designado Agente Especial Liquidador de las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLO S.A.S. de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO DECIMO: Contra la presente resolución, proceden los recursos y en los términos establecidos en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011; La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley 66 de 1968.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

07.9 - - - - 25 MAR 2022

La Presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Armenia Quindío, a los veinticinco (25) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

25 MAR 2022

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Diego Fernando Ramirez Restrepo
Subdirector Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó y elaboró: Marcela Olarte Cardona, Abogada Contratista, DAPM
Luz Elena Valencia Ángel, Abogada Contratista, DAPM
Revisó: James Alberto Pérez, Abogado Contratista, DAPM