



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO N°005 DE 2021 Y SE ORDENA LA INTERVENCION FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACION Y LA TOMA DE POSESION DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6 Y REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA NO. 16.636.303 O QUIEN HAGA SUS VECES,
DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA NO. 16.636.303 O QUIEN HAGA SUS VECES,
DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1 REPRESENTADA LEGALMENTE POR EL SEÑOR NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, IDENTIFICADO CON CEDULA DE CIUDADANÍA NO. 16.636.303 O QUIEN HAGA SUS VECES,
EN DESARROLLO Y EJECUCION DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

La Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, 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, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes, el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 167 de 2020, autorizó al Alcalde del municipio de Armenia para ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda dispuestas en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y la consecuente facultad de intervención forzosa administrativa o toma inmediata de la posesión de sus negocios, bienes y haberes, cuando se determine la ocurrencia de alguna de las causales previstas en la ley.

Que a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Decreto 019 y 020 de 2021 expedidos por el Alcalde Municipal, se le asigna la función de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, e igualmente se le ordena hacer seguimiento y ejercer el control legal a través del personal competente a la actividad constructora en el municipio, haciendo cumplir todas las normas reglamentarias del orden nacional y municipal vigentes, mediante el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen la actividad de la



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, liderando los procedimientos que deban ejecutarse con relación a su cumplimiento.

Sobre el alcance de la función de Inspección, vigilancia y control, la Corte Constitucional se ha pronunciado de manera reiterativa, tal como en la sentencia C-246 de 2019, donde señaló:

[...] 38. La Corte ha definido las funciones de inspección, vigilancia y control de la siguiente forma:

“7.2.1. La función de inspección consiste en la facultad de solicitar y/o verificar información o documentos en poder de las entidades sujetas a control;

7.2.2. La vigilancia hace alusión al seguimiento y evaluación de las actividades de la entidad vigilada;

7.2.3. El control ‘en sentido estricto’ corresponde a la posibilidad de que la autoridad ponga en marcha correctivos, lo cual puede producir la revocatoria de la decisión del controlado o la imposición de sanciones”.

39. De esta última modalidad, el control, pueden hacer parte figuras como la toma de posesión con fines de liquidación [...]

El Consejo de Estado, ha determinado en múltiples oportunidades lo siguiente:

“la evolución normativa de la competencia sobre el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de urbanización, construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que originalmente fue atribuida a la Superintendencia Bancaria, **dicha función se encuentra en la actualidad a cargo de los municipios**, según se desprende del artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

De igual manera, debe precisarse que el ejercicio de dichas funciones **comprende la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades referidas**, y también disponer su liquidación, cuando éstas medidas procedan de conformidad con las causales indicadas en la Ley 66 de 1968.”
(negrillas y subrayado fuera de texto)

En virtud de lo señalado en el Artículo 2 de la Ley 66 de 1968, reformada por el Decreto Ley 2610 de 1979, se entiende por actividad de enajenación de inmuebles, entre otras: “La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.”

¹ CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL Consejero ponente: ÉDGAR GONZÁLEZ LÓPEZ Bogotá D.C., veintinueve (29) de octubre de dos mil diecinueve (2019) Radicación número: 11001-03-06-000-2019-00128-00(C).



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

La **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el **NIT. 900.376.562-6** representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. **16.636.303** o quien haga sus veces, en lo sucesivo **GEO CASAMAESTRA SAS**, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

"La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y promoción inmobiliaria. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad."

La **SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS** identificada con el **NIT. 900.964.406-8** representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. **16.636.303** o quien haga sus veces, en lo sucesivo **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

"La sociedad tendrá como objeto principal la construcción y promoción inmobiliaria y la asesoría en estos mismos temas. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero."

La sociedad **CASAMAESTRA SAS** con **NIT: 901016362-1** representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. **16.636.303** o quien haga sus veces, en lo sucesivo **CASAMAESTRA SAS**, tiene como objeto Social, según lo consignado en Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, lo siguiente:

"La sociedad tendrá como objeto principal: A. la construcción y promoción inmobiliaria y la asesoría en temas relacionados. B. la realización de estudios y proyectos urbanísticos y la ejecución de los mismos; la urbanización y ejecución de sistemas urbanísticos generales, la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de los mismos, realizando toda clase de actuaciones encaminadas a la ejecución y desarrollo del planeamiento urbanístico, adquiriendo la condición de agente urbanizador y desarrollo de todas aquellas actividades que conforme a la legislación urbanística, pueda ser asumida por la sociedad. C. la actividad inmobiliaria de promoción, adquisición y administración, al igual que la de corretaje de bienes inmuebles(...)."

Objeto de los que se desprende claramente, que las referidas sociedades, se encuentran dentro del marco normativo que se ajusta a la función de Inspección Vigilancia y Control por parte del Municipio, y la consecuente sumisión al régimen especial dispuesto en la Ley 66 de 1968.

Se tiene además que **GEO CASAMAESTRA SAS, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, Y CASAMAESTRA SAS** respecto del desarrollo y ejecución de los **PROYECTOS PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL**



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

7 MAR 2023

CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA Y PROYECTO TORRE SANGENJO, han venido desarrollando la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda a que se refiere la Ley 66 de 1968, quedando sujetos a la inspección, vigilancia y control por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, actividad que se comprueba con las diferentes promesas de compraventa e instrumentos aportados en la presente investigación y que hacen referencia a la transferencia del dominio de unidades inmobiliarias destinadas a vivienda vinculadas a los proyectos urbanísticos señalados anteriormente y que se describen a continuación:

PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO

Para el desarrollo y ejecución del proyecto Parque Residencial Oviedo, se tienen las siguientes licencias:

TITULAR	NOMBRE PREDIO Y DIRECCIÓN	RESOLUCIÓN	FECHA	MODALIDAD LICENCIA
GEO CASAMAESTRA SAS	LA INSULA PUERTO ESPEJO	63001-2-210759	2 NOV 2021	REVALIDACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	LT 5 ET 5 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	63001-2-190164	15 AGO 2019	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD AMPLIACION
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	LT 7 ET 7 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	63001-2-180994	30 ABR DE 2019	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD AMPLIACION
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	LT 3 ET 3 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	63001-2-190103	15 FEB 2019	REVALIDACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	LT 4 ET 4 CL 50 55 01 CONJ OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	21-1820069	20 DIC 2018	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	CONJUNTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL LT 7 ET 7	21-1820061	21 NOV 2018	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	LT 7 ET 7 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	22-1820011	10 OCT 2018	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT 7 ET 7 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	21-1720090	29 NOV 2017	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT 3 ET 3 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	21-1720090	29 NOV 2017	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LA INSULA			MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION VIGENTE
PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS	LT 7 ET 7 PROYECTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL	1-1620146	26 AGO 2016	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA
GEO CASAMAESTRA SAS	FINCA LA INSULA VDA PUERTO ESPEJO	22-1620003	8 FEB 2016	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LOTE LA INSULA PUERTO ESPEJO	1-1620034	1 MZO 2016	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA
GEO	LOTE LA INSULA	1-1520219	27 NOV	LICENCIA DE



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

14 MAR 2023

CASAMAESTRA SAS	PUERTO ESPEJO		2015	CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA
GEO CASAMAESTRA SAS	LA INSULA PUERTO ESPEJO	2-1520018	27 NOV 2015	LICENCIA DE URBANISMO

A través de oficio DP-POT 2050 del 06 de abril de 2016, se expidió permiso de enajenación que en síntesis determino:

*"(...) Que el Señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, identificado con la cédula de extranjería Nro. 394153, actuando como representante Legal de **GEO CASAMAESTRA NIT. 900.376.562-6**, radicó mediante oficio RE15926 ante esta Subdirección solicitud para la enajenación de SETECIENTOS SETENTA (770) APARTAMENTOS, correspondientes al proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, ubicado en el lote la insula, barrio puerto espejo, predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-74850 de la ciudad de Armenia.*

(...)" Negrillas y subrayado fuera de texto.

El oficio DP-POT-7822 del 20 de noviembre de 2019, a través del cual se modifica el permiso de enajenación expedido a través del oficio DP-POT-2050

"(...) informa que el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO ya cuenta con la radicación de documentos completa para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sin embargo, según la resolución No. 051 de aprovechamiento urbanístico adicional y la modificación a la licencia de construcción anexada a la solicitud, se evidencia el aumento de pisos en las torres 1,2,4 y 6 pasando de setecientos setenta (770) apartamentos a novecientos noventa (990) apartamentos quedando conformada de la siguiente manera.

- Etapà 1: 150 apartamentos tipo VIS*
- Etapà 2: 210 apartamentos tipo VIS*
- Etapà 3: 150 apartamentos tipo-VIS*
- Etapà 4: 150 apartamentos tipo VIS*
- Etapà 5: 30 apartamentos tipo VIP*
- Etapà 6: 150 apartamentos tipo VIS*
- Etapà 7: 150 apartamentos tipo VIS*

Para un total de 960 apartamentos tipo VIS y 30 apartamentos tipo VIP.

por este motivo este Departamento Administrativo de Planeación hace aclaración sobre la radicación completa de los documentos para la anurciación enajenación de NOVECIENTOS NOVENTA (990) APARTAMENTOS correspondientes al proyecto parque residencial Oviedo. (...)"



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

De lo expuesto, tenemos que sobre el proyecto Parque Residencial Oviedo el permiso de enajenación y las licencias de construcción fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS, identificada con NIT. 900.376.562-6, y a nombre de la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, identificada con NIT. 900.964.406-8, empresas que en la actualidad son subordinadas de la empresa matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS con identificación N° 1094963022

PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES

Para el desarrollo y ejecución del proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, se tienen las siguientes licencias:

TITULAR	NOMBRE PREDIO Y DIRECCION	RESOLUCION	FECHA	MODALIDAD LICENCIA
GEO CASAMAESTRA SAS.	KR 40 51 41 ACCESO APT CL 52 40 85 CONJ RESID COMER CIBELES	63001-2-190675	31-dic-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL URB VILLA LILIANA	63001-2-190380	15-jul-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	KR 40 51 41 ACCESO APART CL 52 40 85 ACCESO PARQ KR 39 51 50	63001-2-190380	15-jul-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	KR 40 51 41 ACCESO APARTAMENTOS	630012-190002	20-mar-19	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD AMPLIACIÓN
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT VAGA S URBANIZACION VILA LILIANA LT VAGAS 1	63001-2-180837	02-abr-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	CONJ RESID CIBELES APT H TORRE 1 ET 2 PISO 13	21-1720078	25-sep-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	VILLA LILIANA CIBELES	21-1720049	07-jun-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	KR 40 51 41 ACCESO A APART CL 52 40 85 ACCESO A PARQ KR 39	21-1720067	16-ago-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA	30-1620002	10-ene-16	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA	30-1620001	10-ene-16	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO
GEO CASAMAESTRA	VILLA LILIANA LT VAGA SUR	1-1520204	18-nov-15	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

SAS.				LA MODALIDAD OBRA NUEVA
GEO CASAMAESTRA SAS.	VILLA LILIANA CIBELES	21-1520009	23-abr-15	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	VILLA LILIANA CIBELES	21-1520009	23-abr-15	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	KR 40 51 41 CIBELES	21-1420015	07-jul-14	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD MODIFICACIÓN
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	21-000410	10-sep-13	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	21-000406	02-ago-13	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	40-000017	31-ene-13	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	VILLA LILIANA LT VAGA SUR	1-001855	10-dic-12	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	21-000361	11-sep-12	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	22-000090	26-nov-12	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT CENTRAL VILLA LILIANA CONJ RES Y CIAL CIBELES	1-001618	29-dic-11	LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

A través de oficio DP-POT 4744 del 29 de agosto de 2012, se expidió por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, permiso de enajenación en los siguientes términos:

*"(...)Que el señor WILSON RODRIGEZ, Director Financiero de la firma **GEO CASA MAESTRA SAS** identificado con numero de Nit. **900.376.562-6** radicó ante esta Subdirección la documentación exigida en la Ley 962 de 2.005, ARTÍCULO 71 y Decreto 2180 de Junio 29 de 2.006, para la enajenación de SETECIENTOS SESENTA Y CUANTRO (764) APARTAMENTOS DE (VIS) - TRES TIPOS DE APARTAMENTOS-, correspondientes al proyecto "CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES", ubicado en la Lote Central Urbanización Villa Liliana de esta ciudad.
(...)" (negrillas y subrayado fuera de texto)*



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 ---
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

Como se evidencia de lo expuesto, respecto del Proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, el permiso de enajenación y varias de las licencias de construcción, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6 en nombre propio, otras la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES.

PROYECTO TORRE SANGENJO

Para el desarrollo y ejecución del proyecto Torre Sangenjo, se tienen las siguientes licencias:

TITULAR	NOMBRE PREDIO Y DIRECCION	RESOLUCION	FECHA	MODALIDAD LICENCIA
GEO CASAMAESTRA SAS.	LT EL RECREO 5	63001-2-210926	07 mar 22	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-210713	08 oct 21	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-210584	26 ago 21	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-210007	15 feb 21	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-200432	30 oct 20	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-200084	01 jul 20	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD AMPLIACIÓN
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-190654	08 nov 19	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-21920655	08 nov 19	REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	63001-2-190270	03-may-19	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	LT EL RECREO 5	21-1820062	26-nov-18	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	21-1720071	21-sep-17	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA SAS	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	2-1420005	22-ago-14	MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE
GEO CASAMAESTRA	AV CENTENARIO	2-1420005	22-ago-14	LICENCIA DE URBANISMO



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

SAS	LT 5 SANGENJO			
GEO CASAMAESTRA SAS	AV CENTENARIO LT 5 SANGENJO	1-1420123	22-ago- 14	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD OBRA NUEVA

El permiso de enajenación y licencias de construcción, fueron expedidos a nombre de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6.

El 27 marzo de 2015, a través de oficio DP-POT 1824, se otorgó permiso de enajenación en los siguientes términos:

"(...) Que el señor ERNESTO MARIO RUBIO HIDALGO Identificado con número de cedula 9.738.187, Constructor responsable del Proyecto Sangenjo **GEO CASAMAESTRA S.A.S. identificada con numero de 900.376.652-6**, (...) para la enajenación de SETENTA Y NUEVE (79) APARTAMENTOS, correspondientes al proyecto "SANGENJO", ubicado en la Carrera 6 #3N-03, de esta ciudad.

Mediante la Resolución No.1-1420123 de Agosto 22 de 2014, se otorga Modificación a la Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva para un Conjunto Residencial expedida por la Curaduría urbana No. 2, y la cual en su Artículo Primero resuelve: Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva para un conjunto residencial de una(1) torre de dieciocho (18) pisos y cuatro sótanos, Distribuidos así: Sótano). consta cie parqueadero para cinco (5) vehículos, gimnasio, salón de reuniones y batería de baños, sótano C: consta de veintidós (22) parqueaderos y quince (15) depósitos. Sótano b: consta de veintidós (22) parqueaderos y quince (15) depósitos, sótano A: consta de veinte (20) parqueaderos, diez (10) depósitos y cuarto técnico. Piso1: consta de diecisiete (17) parqueaderos, lobby recepción diez (10) depósitos, piso 2: consta de veintidós (22) parqueaderos y veintiún (21) depósitos. Pisos del 3 al 10 y del 13 al 16 cada piso consta de apartamentos por piso piso 11 (1*r piso Duplex): consta de cinco (5) apartamentos. Piso 12 (2do piso Duplex) consta del segundo piso de cinco apartamentos, piso 17 (1* piso Penthouse): consta de dos (2) apartamentos, piso 18 (2do piso Dúplex) consta del segundo piso de dos apartamentos. (...)" (negrillas y subrayados fuera de texto)

PROYECTO MALASAÑA

Para el desarrollo y ejecución del proyecto MALASAÑA, se tienen las siguientes licencias:

Expediente	Acto administrativo	Fecha de expedición	Fecha de ejecutoria	Vigencia
17-1-0131	Licencia de Construcción No. 17-1-0249 "Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad obra nueva"	19/07/2017	11/08/2017	24 meses



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

63001-1-19-0254	63001-1-19-0313 "Por medio de la cual se concede prórroga a la Resolución No. 17-1-0249 del 19 julio de 2017 "Por la cual se concede una licencia de construcción en la modalidad obra nueva" expedida por la Curaduría Urbana 1 de Armenia"	12/07/2019	15/07/2019	12
-----------------	--	------------	------------	----

Por medio de DP-POT-7165, del 17 octubre 2019, se expidió permiso de enajenación al señor JULIÁN ANDRES RAMÍREZ GUZMÁN, identificado con Cédula de Ciudadanía No.14.398.286, como apoderado de la Sociedad CASAMAESTRA SAS, NIT: 901016362-1, para la enajenación de (154) apartamentos tipo VIS y (60) parqueaderos, correspondientes al proyecto MALASAÑA, identificado con Matricula Inmobiliaria, No. 280-122012, de la ciudad de Armenia, Q.

PROYECTO RAVAL

Sobre el Desarrollo y ejecución de este proyecto tenemos:

Que la Curaduría Urbana de Armenia, emite la Resolución 63001-1-19-0438, el 09 de octubre de 2019, "Por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización en la modalidad desarrollo", en la cual se resuelve:

" ARTÍCULO1º: Otorgar LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DESARROLLO para ejecutar la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de terrenos para la futura construcción de edificaciones sobre el predio urbano distinguido como AVENIDA 19 CALLE 19 NORTE LOTE #1A, identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 280-121999 y Ficha Catastral N° 01-07-0288-0002-000,(...)"

Se ha evidenciado en el proceso, que el proyecto no cuenta con Licencia de Construcción, la cual no se encuentra en trámite ni radicado tanto en la Curaduría No. 1 como tampoco en la Curaduría No. 2.

De la misma manera, se tiene que la radicación de documentos para expedición de permiso de enajenación se realizó de manera incompleta, como indica el oficio DP POT 1573 del 19 marzo de 2021; y la promoción, enajenación y ventas del proyecto inicio desde 2017; como obra tanto en las pruebas aportadas por los promitentes compradores peticionarios, como en los documentos adjuntos al escrito de descargos presentados por parte de las sociedades investigadas.

De igual forma, es pertinente indicar que se realizó visita técnica por parte de Control Urbano se verifica que la ficha normativa 2ª, que corresponde al lote sobre el cual se publicita el proyecto el Raval permite el desarrollo de una edificación máxima de 3 pisos, y según lo informado y la publicidad visible del proyecto, y que hoy fue eliminada de la página de la constructora, se ofertó un proyecto de 182 unidades en una torre que consta de 15 pisos, ubicado en la entrada del Barrio Mercedes del Norte, detrás de las CRQ; sin que se aportara en ninguna instancia procesal, el concepto de norma e hilos informativos que evidencien la debida autorización al respecto emitida por la curaduría urbana 1 del Municipio de Armenia.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 --- --
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023



Que se hace imprescindible en razón a la magnitud de afectados, según quejas y peticiones que se allegan a diario en esta dependencia, concluir el proceso administrativo N° 005 de 2021, iniciado por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal contra **LAS SOCIEDADES GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303o quien haga sus veces, y a su matriz controlante **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS** identificación N° 1094963022, a la **SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, y a su matriz controlante **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS** identificación N° 1094963022, a la **SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces y a su matriz controlante **DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL**, identificación N° B-15940364; respecto del desarrollo y ejecución de los **PROYECTOS PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO**; y determinar las medidas pertinentes ante la incursión en las causales establecidas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por los antes mencionados. Por lo que procederá este despacho como a continuación se expresa:

ANTECEDENTES

Ante este Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se presentan múltiples peticiones y quejas en contra de las sociedades **GEO CASAMAESTRA SAS, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y CASAMAESTRA SAS** en las que se expresa el incumplimiento de las obligaciones contractuales y comerciales adquiridas con promitentes compradores y propietarios, incumplimiento en la firma, entrega y registro de las respectivas escrituras de compraventa de las unidades de vivienda que hacen parte de los proyectos



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - 33 DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

"PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO", "PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES", "PROYECTO EL RAVAL", "PROYECTO TORRE MALASAÑA", "PROYECTO TORRE SANGENJO"; por algunos de los afectados, entre los que se cuentan los que a continuación se relacionan en los siguientes proyectos :

Sobre el **PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO** tenemos que existen más de **80** peticiones radicadas; entre las que tenemos las de los señores:

WILSON ALBERTO CAMPEROS, ANDRES BELLO SIERRA, CARLOS MARIO GARCIA ORDOÑEZ, CARMEN MYRIAM RIVEROS DE MUTIS, SANDRA PATRICIA GALVIS AREVALO, CLAUDIO ELOY LOPEZ SEPULVEDA, MARTHA SOLANGELA CARDENAS, YOLANDA SALGADO MANCERA, FLOR DENNIS CASTRO CASTIBLANCO, GILBERTO MAURICIO AMEZQUITA, YOHAN SEBASTIAN ORTIZ, PAOLA ANDREA LASSO, LEIDY JOHANNA BEDOYA SERNA, DIEGO FERNANDO SAAVEDRA UMBARRIVA, ANDRES DAVID BELLO, OSCAR DAVID RENTERIA MORALES, WILSON ALBERTO CAMPEROS, JORGE ENRIQUE GARCIA PASTOR, JORGE SANCHEZ GARRIDO, OSCAR JAVIER MORENO QUINTERO, YILBER ANDRES CHAVEZ TORRES, FERNANDO FARFAN, ALEJANDRO JOSE MARIN GIL, CARLOS ANDRES VILLEGAS QUIÑONES, ALEXANDER VERA DIAZ, YAMILE ACOSTA CHICACAUSA, JUAN MISRRAYN SASTRE SILVA, JUAN FERNANDO REYES VICENTES, JOSE JAIRO GONZALEZ GALLEGO, FRANCY ELENA RAIGOZA, MATHA LUCIA BEDOYA, NURY GUEVARA JEREZ, FANNY COLORADO PATIÑO, MARTHA LUCIA BEDOYA, LUISA FERNANDA CRUZ HUESO, ALEXANDRA MARIA RINCON, CRISTIAN EDUARDO LATORRE SOLIS, MONICA GIL, CLAUDIA MARCELA LOPEZ, JENNIFER PAEZ GARCIA, EDWIN FERNEY VALDERRAMA, JOHANNA RUIZ LOPEZ, SANDRA PATRICIA GALVIS AREVALO, ALEXANDRA MARIA RINCON LOPEZ, SHIRLEY SALAS BEDOYA, MARTHA LUCIA MENDEZ MOLANO, NELSY YAMILLE ROZO PANCHE, JORGELINA RUIZ SANCHEZ, YENNY YAZMIN DIAZ DIAZ, YURI ISLEY AVENDAÑO, MADERLYN LOPEZ HERNANDEZ, HECTOR HERNAN PAYOME VILLORIA, DAVID SANTIAGO SANDOVAL LÓPEZ, FRANCISCO FERNANDO FARFÁN VALENCIA, ELIZABETH RAMÍREZ PIÑERES, MARTHA SOLANGELA CARDENAS, MATEO SEBASTIAN ROJAS ROJAS, JORGE ARTURO ROJAS BAQUERO, ELIZABETH PEDRAZA GONZALEZ, MARIA MERCEDES MUÑOZ VILLAREAL, FRANCISCO JAVIER DUQUE, NELSY STELLA RODRIGUEZ BALDIÓN, CARMEN ROSA MARÍN, GLORIA INES JIMÉNEZ ARBELAEZ, ANGELA MARIA FONSECA, LUIS BERNANDO ROMERO MONTEALEGRO, JONATHAN MAYON OSORIO, SAMUEL POLO GUZMÁN, OMAR FORERO, MIGUEL ALBERTO SONA SAENZ, ANA RAQUEL TORRES HERNÁNDEZ, ESPERANZA ARISTIZABAL RAMÍREZ, FERNEY CASTAÑEDA, FLOR SABOGAL HERRERA, DANNY GONZÁLEZ, NURY GUEVARA JEREZ, CESAR JOAQUÍN SOPÓ, GLADYS ALICIA RUIZ FLÓREZ, OSCAR DAVID RENTERÍA MORALES, INGRID ANDREA GONZÁLEZ GUZMÁN, LUZ MARY YANTEN RIVERA, LUZ MARINA RIVERA ALVAREZ, VIVIANA HURTADO CAICEDO, SANDRA PATRICIA CADENA CORTÁZAR, LUIS ERNESTO PARRA ALARCÓN, IVÁN ANDRES NIETO MATEUS, RICARDO CASTAÑO CASTRO, JOEL DAVID GAONA LOZANO, JHON FABIO GONZALEZ ARREDONDO, LUZ MYRIAN GARZÓN DE SAAVEDRA, STEFANY GÓMEZ MURILLO, FRANCIS ELENA QUINTERO, YANETH ROJAS CUBILLOS, LUIS FERNANDO MAYORGA, MARTHA LUCÍA MÉNDEZ MOLANO

Que sobre el **PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES** tenemos que existen más de **25** peticiones radicadas; en las que tenemos las de los señores:

YENNY MARCELA PUENTES NIÑO, FABER ALEXANDER GUTIERREZ, ALBA ROCIO GUERRERO AGUDELO, MAURICIO PINZON, ALEXANDRA SILVA, CARMEN ROMERO, JOHN ALEXANDER GOMEZ CARDENAS, AURA PATRICIA MONTESUMA, JORGE IVAN SANCHEZ RODRIGUEZ, MILTON SOLER, HERNANDO ANGEL BONILLA, CAMILO ANDRES PRIETO, SAMIR EDUARDO RODRIGUEZ, ANA BEATRIZ MENDOZA, RAUL ANDRES ROJAS PINZON, CONSUELO ELIZABETH BELTRAN, LUIS ENRIQUE CABRERA, DIEGO ALBERTO ARIAS BOLAÑOS, JAIME ALBERTO CASALLAS RUIZ, CARLOS ALBERTO CRUZ LAVERDE, MARIA



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039- - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

JACINTA TRIANA DE CRUZ, SHIRLEY MOLANO SUTACHAN, AURA VICTORIA CANO VARGAS, JOSÉ FERNANDO OSORIO GONZÁLEZ, DARWING FERNANDO MARILES GARCÍA, PAOLA ANDREA CASTRO RUÍZ, CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA, JESSICA TATIANA DIBELLA MOLINA.

Que sobre el **PROYECTO TORRE SANGENJO** tenemos que existen múltiples peticiones radicadas; entre las que tenemos las de los señores:

DIEGO FERNANDO VALENCIA, LUIS CARLOS BARRAGAN SAMPER, GUSTAVO ADOLFO RAMÍREZ RODRIGUEZ, MARTHA ELENA CAMACHO MENDÉZ, JOSÉ JAIRO GONZÁLEZ GALLEGU

Sobre el Proyecto **TORRE MALASAÑA**, tenemos que existen más de **30** peticiones radicadas; entre las que se encuentran las de los señores:

YEISON ADRIÁN OSORIO ATEHORTUA, MARTHA MORALES PAZ, FABIO ESTEBAN REYES VÉLEZ, AMPARO SOTO LESMER, FERNANDO PATIÑO MARTÍNEZ, DIEGO OSORIO LÓPEZ, ALEXANDER ESTRADA HERRERA, JUAN SEBASTIAN HERNANDEZ SANDOVAL Y NICOLAS DAVID HERNANDEZ SANDOVAL, LUZ YANETH CAMELO GONZÁLEZ, LUZ STELLA LIEVANO MORENO, ESPERANZA LIEVANO MORENO, DANIEL ALFONSO PATIÑO CUERVO, ELIANA ORTIZ LIEVANO, DENNIS SAMIR CALLANTES AMAYA, AMPARO LOPEZ CARVAJAL, JORGE ALBERTO SOSSA, VALERIA PARDO, YANETH JIMENEZ NEIRA DAVID SANTIAGO SANDOVAL LÓPEZ, AURA STELLA TOVAR ROCHA, FLOR ALBA DUARTE BARRERA, JORGE ALBERTO SOSA GUECHA, ANDRÉS LEONARDO QUINTERO DUARTE, JULIÁN EDUARDO PEDRAZA ORTIZ, MARIETTE SALOMÓN MALDONADO, MARILUZ PANESSO CASTAÑO, DAVID SANTIAGO SANDOVAL LÓPEZ, MARÍA ANGELICA ZAMBRANO LÓPEZ, JOSE HOOVER TORO LÓPEZ

Que se Reciben alrededor de **15** quejas, en relación con el incumplimiento por parte de la constructora CASAMAESTRA SAS. en desarrollo del proyecto **RAVAL**, entre las que tenemos las de los señores:

MARTHA ISABEL CAMARGO BUSTOS, ANDRES FELIPE ZAMORA HERNANDEZ, NATALIA SEPULVEDA GOMEZ, CLAUDIA LEONOR CAMACHO BELTRAN, RICARDO CASTAÑO CASTRO, ANA CAROLINA CORTES CORREA, LUIS ORLANDO CESPEDAS, RICARDO CASTAÑO CASTRO, GUSTAVO ADOLFO TORO, MARTHA JANNETH PARDO ECHEVERRY, LUISA FERNANDA BERMUDEZ, NATALIA GOMEZ VALENCIA, KATHERINE JULIANA PAEZ URIBE BELKIS CECILIA CASTRO MONTEROSA, ANDRÉS FELIPE ZAMORA HERNÁNDEZ, DANIEL GUSTAVO GALÍNDEZ RODRIGUEZ

Ante las múltiples peticiones y quejas recibidas por esta subdirección, y en aras de establecer el estado actual de las obras, con base en los hechos puestos en conocimiento de esta dependencia por los afectados peticionarios, se realizaron visitas, en cada uno de los proyectos, donde se pudo evidenciar lo siguiente:

PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO

- Acta de inspección de Zona N°327 del 25 de febrero de 2021, a través del cual se deja como observación "se hace requerimiento de suministrar y allegar información y documentación a la oficina del Departamento Administrativo de Planeación el día 26 de octubre y según información suministrada no se envió. Adicional al momento de la visita no se logra evidenciar, la licencia de urbanización inicial (...)
De igual manera se solicita Permiso de ocupación del inmueble y no es suministrada, debido a que se evidencia ocupación de los apartamentos ubicados en los bloques 1 y

178



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

2, y no se encuentra el permiso de ocupación, se considera como un comportamiento contrario a la integridad urbanística (...)"

Sobre este particular, es importante precisar, que la Dra. Susana Gómez en calidad de Representante judicial de las sociedades investigadas, a través de oficio del 01 de marzo de 2021, allega información dando cumplimiento a lo ordenado a través de acta de inspección A-003 del 21 de octubre de 2020 y N°327 del 25 de febrero de 2021, a la cual anexa:

- Programa de Manejo Ambiental
- Informe final de supervisión de obra del 30 de julio de 2019 suscrito por el Ingeniero Civil JAIME JIOVANY ARIAS GONZALEZ
- Permiso de anunciación y enajenación del Parque Residencial Oviedo
- Licencias y Planos aprobados por curaduría
- Plan de aplicación de protocolo sanitario para obra PAPSO

Sin embargo, en la misma acta se solicitó la remisión del PERMISO DE OCUPACIÓN DE LAS TORRES 1 Y 2 que se encuentran habitadas *"De igual manera se solicita Permiso de ocupación del inmueble y no es suministrada, debido a que se evidencia ocupación de los apartamentos ubicados en los bloques 1 y 2, y no se encuentra el permiso de ocupación (...)"* Pero la remisión o pronunciamiento al respecto sobre dicho permiso, se omite deliberadamente, y teniendo de presente que a la fecha aún no se ha aportado.

- Acta de visita N°182 de 2022 a través de la cual se deja evidencia de *"se realiza visita técnica al predio antes mencionado, donde al momento de la visita no se observan actividades constructivas, no hay personal que atienda la visita, por lo que no se puede verificar documentación (...)"*

De lo expuesto se evidencia, que en el proyecto parque residencial Oviedo, no se encuentran actividades constructivas, para las torres 3, 4, 5, 6 y 7, ni para las áreas comunes del proyecto; de la misma manera se tiene que las torres 1 y 2 que se encuentran habitadas, no cuentan con permiso de ocupación.

De los 990 apartamentos autorizados para la venta según permiso de enajenación y licencias de construcción, solo hay 300 construidos.

CENTRO COMERCIAL Y RESIDENCIAL CIBELES

- Que para el día 25 de febrero de 2021, la Subdirección Administrativa de Planeación Municipal realiza visita de control urbano de acuerdo al acta No 335 a través del funcionario DAVID ACEVEDO, donde se relaciona la siguiente información:

"Se realiza visita de control urbano al proyecto Cibeles con el fin de verificar que la documentación referente a la obra, concuerde con lo construido y ejecutado, actualmente se evidenció al momento de la visita la ocupación de las torres 5, 1, 3, 2, y la construcción de acabados para la torre 4. Se solicita el permiso de enajenación para 780 aptos según información suministrada por el residente encargado, se solicita permiso de ocupación para todas las torres construidas y ocupadas, se solicita planos y licencia de urbanización inicial, planos aportados para la licencia de construcción y no son suministrados, teniendo en cuenta que



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

según el Decreto 1077 del 2015 por lo anterior se realizó las siguientes observaciones: la documentación debe permanecer en obra, el equipo de control urbano solicito que la de lo contrario se podrá faltante sea allegada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el día lunes 01 de marzo de 2021 de lo contrario se podrá considerar como un comportamiento contrario a la integridad urbanística (...)"

Al respecto, también es importante tener presente que a través de oficio del 01 de marzo de 2021, la Dra. SUSANA GOMEZ BETANCURT quien en calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad GEO CASAMAESTRA SAS. allega información dando cumplimiento a lo ordenado a través de acta de inspección 335 del 25 de febrero de 2021, a la cual anexa:

- Permiso de Ocupación de fecha 05 de junio de 2014 a través del DP-POT-3082 (Permiso que corresponde a la **Torre 3 etapa 5**)
- Permiso de anunciación y Enajenación del proyecto Cibeles Conjunto Residencial y Comercial.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Geo Casamaestra SAS
- Planos de curaduría.

Pero no se menciona nada al respecto del permiso de ocupación para las torres 1 y 2, 4 y 5, torres que actualmente se encuentran habitadas; permisos que a la fecha tampoco han sido aportados.

- Acta de Inspección de obra No. 1358 del 01 de septiembre de 2021, a través de la cual se deja como observación:

"en visita realizada por el equipo de control urbano del departamento administrativo de planeación, se evidencio torre 6, lote en cerramiento provisional, tela poli sombra, con campamento que funciona como almacenes, la obra no ha iniciado, solicitaron prorroga de licencia debido a que la licencia inicial se venció".

- Acta de visita 112 del 16 de febrero de 2022, se evidencia Licencia de urbanismo, modificación, 37000 y 1-001618 del 29 de diciembre de 2011, y su revalidación hasta el 22 de octubre de 2022, enajenación y permiso de ocupación únicamente para la torre 3, los profesionales de planeación encontraron lo siguiente:

"cinco torres habitadas, al momento de la visita se estaban pintando las fachadas, se evidencian trabajos de reparación en los locales comerciales por problemas en las tuberías, una sala de ventas y un lote donde estaría ubicada la torre 6, la cual constara de 5 niveles de parqueaderos. Actualmente la obra cuenta con 16 trabajadores, la abogada de la constructora informa que la 6ta torre no se construirá hasta que no se tengan los permisos de la CRQ, además se está realizando mejoras a zonas comunes. En cuanto al avance de la torre 6, el residente de obra, Oscar Javier Lotero, nos informa que la misma no se puede construir porque no cumple con el retiro del modelo de ocupación equivalente a 12 metros de distancia de la fuente hídrica, por lo tanto, la CRQ, no da el permiso para levantar la torre en cuestión, se puede observar que en el lote se encuentran residuos que contaminan y por ende generan daño a la salud".



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

Sobre este proyecto, tenemos que no existen actividades constructivas para la torre 6, que ha sido prometida en venta; y que de las torres habitadas solo se encuentran en los archivos, que existe permiso de Ocupación para la torre 3, sin existir para las torres 1, 2, 4 y 5, torres que se encuentran habitadas.

TORRE SANGENJO

- Se realiza visita técnica a través de la cual se levanta ACTA No. 103 del 14 de febrero de 2022, en la que se deja evidencia que:

"la obra tiene documentación al día, está en proceso de construcción trabajando en ella 32 obreros (...) Una Torre de 18 pisos con un total de 90 apartamentos, el proyecto maneja 6 estilos de apartamentos en cada piso; 4 sótanos, con 97 parqueaderos privados y 24 parqueaderos para visitantes; el piso 10 y 11 es dúplex; La torre ya tiene la primera mano de pintura, el enchapado del piso en las zonas comunes en los pisos del 1 al 6 (Ver registro fotográfico # 6). Ya tiene el foso para el ascensor (Ver registro fotográfico # 4) y la estructura para la red de incendios (Ver registro fotográfico # 5). No tiene shut de basura, en el proyecto no está contemplado; se está desmontando la torre grúa, (...)"

Sobre este proyecto tenemos que las obras se encontraban en ejecución, pero muy lentas.

TORRE MALASAÑA

- Que el día 28 junio de 2021, se realizó visita por parte del equipo de Control Urbano en compañía de la comisión de topografía de la oficina de bienes y suministros donde se levantó el acta con consecutivo AC-1132, la cual quedo estipulado lo siguiente: "se realiza visita de control urbano con el fin de realizar control de obra al respecto al contraste entre lo construido y el licenciado, no obstante no es permitido el ingreso a la obra, ya que el residente no se encuentra al momento de la visita, se informa que se realiza visita el día 29 de junio de 2021, para que el ingreso no sea negado".
- Que el día 29 de junio de 2021, se realiza visita de control urbano en compañía de topógrafos adscritos a bienes y suministros donde se levanta el acta con consecutivo AC-1133, en el cual queda estipulada la siguiente información, "se realiza visita de control urbano en compañía de la comisión de topográfica del departamento de bienes y suministros quienes indican que debido a las condiciones del terreno se necesita más personal para tomar las medidas correspondientes desde el proyecto hasta el afluente, se programa visita para realizar el respectivo levantamiento planimétrico, se solicitan los documentos del proyecto, licencias, planos aprobados, bitácora, la cual no tiene lista de firmas autorizadas ni datos del proyecto en la primera página, se evidencia que la bitácora registra actividades hasta el 15/05/2021 12/05/2021, se instala acero en el sótano 1, misma actividad realizada el día 13/05/2021, es presentada la resolución numero 63001-119- 13 2019 17-1-0249 2017 691 22 :2020 9, misma actividad realizada el día 13/05/2021, es presentada la resolución numero 63001-119- del 13 de julio de 2019, por medio de la cual se



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

concede prorroga a la resolución Número 17-1-0249 de julio de 2017 por lo cual se acoge al decreto 691 del 22 de mayo de 2020 que amplía la vigencia de las licencias 9 meses, al momento de la visita no se evidencia la ejecución de actividades constructivas".

- Que por medio de Acta de vista 102, 14 de febrero de 2022, "se encontró cerrada la obra al momento de la visita, no se comprobó presencia de personal operativo en dicha obra y nadie respondió al llamado realizado por el ingeniero".

Respecto de este proyecto, se tiene que se encuentra sin avance de obra, suspendido y las obras desatendidas, que el mismo fue prometido en venta.

EL RAVAL

Se realiza visita técnica de obra y a través de Acta No.139, el día 2 de marzo de 2022, se deja constancia de Inspección a Zona, en la que no se evidencia ningún tipo de estructura o actividad de construcción.

Sobre este particular, no existe ningún tipo de obra constructiva.

Que el día 18 de Agosto de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia Q., expidió Auto No. 009 del 18 de agosto 2021, "Por medio del cual se **avoca conocimiento** y se dio inicio a un proceso administrativo frente a las sociedades GEO CASAMAESTRA SAS, identificada con el NIT 900,376,562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, identificada con el NIT 900964406-8, CASAMAESTRA SAS, identificada con el NIT 901,016,362-1, representadas legalmente por el señor JUAN CARLOS CASTRO ÁRIAS, identificado con cedula de ciudadanía número 1,094,963,022, o quien haga sus veces; en el desarrollo de los proyectos PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, EL RAVAL, PROYECTO MALASAÑA, SANGENJO, y se dictan otras disposiciones".

Acto debidamente notificado a las Sociedades investigadas GEO CASAMAESTRA SAS, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y CASAMAESTRA SAS, a través de su Representante Legal, con oficio DP-POT-7880 del 14 de septiembre de 2021 por correo electrónico y a su vez comunicado a terceros a través del oficio DP-POT- 7879 del 14 de septiembre de 2021 publicado en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: <https://armenia.gov.co/normatividad/notificacionesporaviso?view=article&id=2359:55n-otificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>.

Dicho proceso se inició con el fin de verificar los hechos denunciados, determinar si se configuran las causales determinadas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, identificar e individualizar los hechos, y determinar la procedencia de la intervención forzosa administrativa. Igualmente se decretaron y practicaron las pruebas que se consideraron conducentes y pertinentes, además se incorporaron a esta actuación las que reposaban en el archivo del Departamento Administrativo de Planeación.

Siguiendo el curso de la actuación procesal, se recaudó un número importante de elementos probatorios que en su momento fueron descritos en los autos citados y se continuó con los pronunciamientos por parte de la Subdirección del Departamento



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

Administrativo Planeación, entre los que se tienen los expuestos en el Auto N°008 de 2022 a través del cual se formulan cargos.

Para el día diecisiete (17) de junio de 2022 este despacho emitió el auto 008 de 2022 por medio del cual **"SE FORMULAN CARGOS A LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303o quien haga sus veces, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces - Se vinculan los Patrimonios Autónomos denominados, FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL identificado con el Nit. 800.256.769-6, FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES identificado con el Nit. 830.053.812-2, FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7; FIDEICOMISO MALASAÑA-FIDUBOGOTÁ S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7 y el encargo Fiduciario N°2-3-72848 constituido con FIDUCIARIA BOGOTA S.A para el Proyecto RAVAL. - EN DESARROLLO Y EJECUCION DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

Auto notificado a través de DP-POT-7131 a la Sociedad CASAMAESTRA SAS y a su controlante DEUTSCHWAGEN; a través del DP-POT-7130 a la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través del DP-POT-7129 a la Sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través de DP-POT-7137 a la fiduciaria CORFICOLMBIANA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, a través de DP-POT-7136 a la fiduciaria Alianza S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES, a través de DP-POT-7132 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO MALASAÑA, a través de DP-POT-7135 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO SANGENJO, a través de DP-POT-7133 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO el día 17 de junio de 2022; y a su vez comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: <https://www.armenia.gov.colnormatividad/notificaciones-paraviso?view=articulo&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

A través de oficio DP-POT- 8246 del 18 de julio de 2022, se dejó constancia del vencimiento de términos para presentar descargos frente al Auto 008 del 17 de junio de 2022, en el cual se indicó que el día 15 de julio de 2022, se vencieron los términos para presentar los descargos de acuerdo con lo enunciado por el Artículo 47 de la ley 1437 de 2011; así mismo se dejó constancia de:

- Que las Sociedades CASAMAESTRA SAS, GEO CASAMAESTRA SAS Y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, presentaron descargos, y anexaron pruebas, a través de su representante para asuntos judiciales, la Doctora SUSANA GOMEZ BETANCURT, por medio de correo electrónico el día 13 de julio de 2022.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

- Que el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, quien funge como Representante Legal de las Sociedades investigadas, presenta escrito de descargos el día 13 de julio de 2022, a través de correo electrónico y solicita desvinculación del PAS-005.
- Que la fiduciaria Corficolombiana S.A actuando en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, presenta descargos en dos escritos a través del correo electrónico allegado el 13 de julio de los corrientes.
- Que Alianza Fiduciaria S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO CIBELES presenta escrito a través del cual manifiesta su disposición de brindar la información que se requiera durante el trámite procesal, escrito allegado el 13 de julio de 2022.

(...)

Para el día veintiséis (26) de julio de 2022 este despacho emitió el auto 010 de 2022 "POR MEDIO DEL CUAL SE NIEGA LA PRÁCTICA DE PRUEBAS Y SE CORRE TRASLADO PARA ALEGAR Dentro del PAS-005 que se adelanta en contra de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces EN DESARROLLO Y EJECUCION DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Auto notificado a través de DP-POT-8492 a la Sociedad CASAMAESTRA SAS y a su controlante DEUTSCHWAGEN SAS; a través del DP-POT-8490 a la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través del DP-POT-8491 a la Sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través de DP-POT-8489 a la fiduciaria CORFICOLMBIANA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, a través de DP-POT-8488 a la fiduciaria Alianza S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES, a través de DP-POT-8485 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO MALASAÑA, a través de DP-POT-8487 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO SANGENJO, a través de DP-POT-8486 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO EL RAVAL el día 27 de julio de 2022; y a su vez comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: <https://www.armenia.gov.co/normatividad/notificaciones-poraviso?view=articulo&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

El día viernes 5 de agosto de 2022, se notificó en esta dependencia, de parte del JUZGADO TERCERO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS Auto del 4 de agosto de 2022, por medio del cual se Admite Acción de Tutela, interpuesta por LUISA FERNANDA VILLA BERMÚDEZ representante judicial de la sociedad CASA MAESTRA



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

SAS. (ARMENIA) contra del MUNICIPIO DE ARMENIA - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN- SUBDIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL o quien haga sus veces. Dentro del citado auto se dispuso:

"5. En relación con la medida provisional solicitada por la parte accionante, relacionada con la suspensión de la orden impartida por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, mediante auto No. 010 de 26 de julio de 2022, hasta tanto se emita fallo dentro de la presente acción de tutela, el Juzgado considera necesaria y urgente para que el Juez Constitucional intervenga o emita orden desde este momento, conforme con lo dispuesto en el artículo 7º del Decreto 2591 de 1991, en aras de verificar la garantía al derecho fundamental al debido proceso, pues el término concedido para presentar alegatos por parte de la sociedad CASA MAESTRA efectivamente vencerían, incluso con anterioridad a la obtención de respuesta de las accionadas, de tal manera que resulta procedente ordenar al MUNICIPIO DE ARMENIA- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN SUBDIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, disponga en el término de un (1) día, la suspensión del auto No. 010 del 26 de julio de 2022, hasta que este Juzgado emita sentencia de fondo."

Dando cumplimiento a la orden judicial, este despacho profirió el auto N° 012 del 08 de agosto de 2022 "POR MEDIO DEL CUAL SE **SUSPENDE EL TÉRMINO PARA PRESENTAR ALEGATOS** ORDENADO A TRAVES DEL AUTO N°010 DE 2022, DE ACUERDO A LA ORDEN JUDICIAL EMITIDA POR EL JUZGADO TERCERO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS. Dentro del PAS-005 que se adelanta en contra de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces EN DESARROLLO Y EJECUCION DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Auto notificado a través de DP-POT-9435 a la Sociedad CASAMAESTRA SAS y a su controlante DEUTSCHWAGEN SAS; a través del DP-POT-9437 a la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través del DP-POT-9436 a la Sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través de DP-POT-9438 a la fiduciaria CORFICOLMBIANA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, a través de DP-POT-9439 a la fiduciaria Alianza S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES, a través de DP-POT-9441 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO MALASAÑA, a través de DP-POT-9440 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO SANGENJO, a través de DP-POT-9442 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO EL RAVAL el día 11



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

de julio de 2022; y a su vez comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal según enlace: <https://www.armenia.gov.co/normatividad/notificaciones-poraviso?view=articl&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

El día 22 de agosto de 2022 se notifica por correo electrónico fallo del 19 de agosto de 2022, de las tutelas con radicado 63001-40-88-003-2022-00093-00, 63001-40-88-003-2022-00094-00 y 63001-40-88-003-2022-00094-00 del JUZGADO TERCERO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS; por medio del cual, entre otras cosas se dispuso:

"SEGUNDO: LEVANTAR la medida provisional decretada mediante auto del 04 de agosto de 2022, relativa a la suspensión provisional del auto número 010 de 2022 por medio del cual se corrían términos para presentar alegatos, los cuales se **RESTABLECEN** a partir del día siguiente a la notificación del presente fallo, toda vez que, el mismo es de inmediato cumplimiento, en aras de garantizar el debido proceso administrativo radicado bajo el No. PAS-005, de conformidad con los argumentos expuestos en este fallo"

En virtud de la señalada orden judicial y a lo ordenado a través del fallo expuesto, esta dependencia, expidió el Auto N°013 del 22 de agosto de 2022 "POR MEDIO DEL CUAL SE **REANUDA EL TERMINO PARA PRESENTAR ALEGATOS** ORDENADO A TRAVES DEL AUTO N°010 DE 2022, DE ACUERDO AL FALLO DE TUTELA EMITIDO POR EL JUZGADO TERCERO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTIAS; Dentro del PAS-005 que se adelanta en contra de la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces EN DESARROLLO Y EJECUCION DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES

Auto notificado a través de DP-POT-9262 a la Sociedad CASAMAESTRA SAS y a su controlante DEUTSCHWAGEN SAS; a través del DP-POT-9694 a la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través del DP-POT-9691 a la Sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y a su controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, a través de DP-POT-9690 a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, a través de DP-POT-9689 a la fiduciaria Alianza S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES, a través de DP-POT-9687 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO MALASAÑA, a través de DP-POT-9688 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO SANGENJO, a través de DP-POT-9686 a la fiduciaria FIDUBOGOTA S.A como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO PROYECTO EL RAVAL el día 23 de agosto de 2022; y a su vez comunicado a terceros a través de la publicación en la página de la Alcaldía Municipal según enlace:



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

<https://www.armenia.gov.co/normatividad/notificaciones-poraviso?view=articulo&id=2359:55notificaciones-planeacion&catid=29:normatividad>

A través de oficio se dejó constancia del vencimiento de términos para presentar alegatos de conclusión frente al Auto N°010 de 2022, el cual posteriormente fue reanudado por el Auto N°013 del 22 de agosto de 2022, el cual se notificó vía correo electrónico el 23 agosto de los corrientes, en las formas previstas en la Ley 1437 de 2011.

Por lo anterior, el (01) de septiembre de 2022, una vez vencido el periodo de traslado a los investigados y vinculados por diez (10) días para que presenten los alegatos respectivos, según lo establecido en el artículo 48 de la Ley 1437 de 2011, se recibieron de:

SUSANA GÓMEZ BETANCURT, identificada con cédula 1.010.178.833 expedida en Bogotá, D.C. y portadora de tarjeta profesional Nro. 252098 del C.S de la Judicatura, en calidad de representante para asuntos judiciales de las sociedades comerciales **GEO CASAMAESTRA SAS, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y CASAMAESTRA SAS**. persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia (Q), identificada con NIT. 901.016.362-1 según consta en los certificados de existencia y representación legal obrantes en el expediente, dentro del término legal conferido presento alegatos

SUSANA GÓMEZ BETANCURT, previamente identificada, actuando en calidad de apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA** quien actúa en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado fideicomiso Cibeles identificado con Nit. 830.053.812-2, dentro del término legal conferido, presentó alegatos de conclusión.

SEBASTIÁN RESTREPO ARBOLEDA, identificado con cédula de ciudadanía 1.037.602.421, actuando en calidad de apoderado del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL**, del cual la **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.** es su vocera y administradora, presentó memorial en tiempo para ello, con el fin de ser tenido en cuenta por el Despacho al momento del fallo administrativo.

DESCARGOS

Se tiene dentro del expediente que,

La representante judicial de las sociedades investigadas, la Dra. Susana Gómez Betancur, en síntesis, expone:

"Cuando se individualizan los cargos, se enumeran las causales que presuntamente considera la administración municipal se encuentran incursas las sociedades que represento, sin embargo, al revisar una a una las causales, no existe precisión ni claridad en cuanto a cuál es el fundamento que tiene la administración para endilgar dichas causales, y esto a todas luces imposibilita a las sociedades para ejercer una debida defensa.

• A la causal primera, es cierto que pueden existir suspensiones parciales en el pago de algunas obligaciones, fue por esa razón que las sociedades tomaron la



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2025

decisión de entrar en proceso de reorganización de pasivos ante la superintendencia de sociedades, buscando obtener alternativas de pago y normalizar los pasivos, la recuperación y conservación de la empresa.

El artículo 1. de la ley 1116 explica el objetivo del proceso de reorganización así: "El proceso de reorganización pretende a través de un acuerdo, preservar empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias, mediante su reestructuración operacional, administrativa, de activos o pasivos."

A su vez, el artículo 9 ibidem, consagra los requisitos para solicitar la admisión al proceso de reorganización indicando que, podrán acceder al proceso quienes estén incumpliendo el pago por más de 90 días de dos o más obligaciones, que representen cuando menos el 10% del pasivo total, causal que fue invocada por mis representadas y que no implica que la sociedad este descapitalizada o que no tenga como recuperarse y pagar organizadamente a sus acreedores, por el contrario, a la superintendencia de sociedades fue presentado un plan de negocios donde se viabiliza la actividad económica de la empresa y un proyecto de graduación y calificación de créditos con el fin de que sean reconocidas todas las acreencias, lo que generará una serie de beneficios directos para los compradores, pues el proceso es público y participativo, cada uno podrá votar el acuerdo, negociar su deuda y conocer los estados financieros y situación actual y venidera de las sociedades.

El proceso de reorganización es un escenario imparcial, acompañado y vigilado por la superintendencia de sociedades, con el acompañamiento constante y supervisión del promotor designado, y el fin último que esperan mis representadas es sacar adelante las empresas y en última instancia si por las condiciones actuales en el gremio de la construcción los proyectos no son viables, devolver los recursos a los compradores.

Es por esto, que realizamos un llamado a la administración municipal para que tenga en cuenta los esfuerzos que están realizando las sociedades con el fin de salvarse y cumplir con sus obligaciones, esfuerzo que puede ser supervisado y acompañado por los compradores y por la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, para que, de manera mancomunada las empresas que hoy se encuentran en riesgo de ser intervenidas puedan tener la opción de reorganizarse antes de sufrir una intervención para liquidación.

La causal enlistada en el numeral tercero dice:

"3. cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las ordenes debidamente expedidas por el superintendente bancario" Revisando el contenido del auto, no se vislumbra a que se refiere la autoridad municipal con esta casual, por el contrario, a lo largo del mismo se puede evidenciar fehacientemente que las sociedades han dado respuesta a cada requerimientos realizados por la autoridad municipal, ningún proyecto ha sido ofertado, promocionado o ejecutado vulnerando directrices del municipio o del gobierno nacional, luego entonces, las sociedades no han descuidado ni rehusado ninguna directriz, que por demás, salta a la vista la ausencia de claridad y detalle sobre tal presunta infracción.

la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación tiene en su poder todas las licencias que han sido tramitadas y aprobadas para los diferentes



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

proyectos desarrollados por las sociedades investigadas, licencias que se encuentran vigentes a la fecha y que denotan la buena fe y la intención clara de mis representadas de ejecutar cada uno de los proyectos ofertados, tan es así que el proyecto Cibeles se encuentra construido en un 90%, con 5 torres de apartamentos construidas y habitadas, el proyecto Sangenjo en un 80%, Oviedo tiene dos torres construidas y todas las plazas de parqueo, Malasaña cuenta con licencia de urbanismo, ya tiene autorización para comenzar a construir y solo se está a la espera de un permiso ambiental ante la CRQ, que ya fue radicado, con el fin de comenzar obra, ahora bien, no solo en cuanto a licenciamiento las sociedades han cumplido con la normativa nacional, también cuentan con los debidos permisos ambientales, todos los proyectos contaron con entidades fiduciarias, Cibeles, Malasaña, Oviedo y Sangenjo cuentan con crédito constructor. Han sido por causas ajenas a la voluntad del constructor que no se hayan finiquitado las obras, por lo tanto, se han venido tomando medidas para mitigar los impactos negativos que han tenido los retrasos en los clientes y precisamente el proceso de reorganización fue la última acción que se tomó con el fin de reestructurar las empresas y dar cumplimiento a las obligaciones.

Téngase en cuenta, señor Subdirector que las empresas que hoy son investigadas cuentan con una experiencia en el sector de las construcción de mas de 10 años, han desarrollado en Armenia mas de 3 proyectos, entregando alrededor de 2.000 viviendas, han tramitado y les han sido aprobadas licencias de urbanismo y construcción de los proyectos, en todos los lotes donde actualmente se construye se ha realizado el debido estudio de suelos, se han solicitado los concepto de norma, y disponibilidad de servicios públicos, se han radicado y aprobado permisos ambientales, todos han contado con el sistema de fiducia de preventas, luego, mis representadas no están improvisando con el objeto social de cada una de ellas, es más, por la experiencia que les han dado los años de construcción es que tomaron la determinación sana y viable de entrar en proceso de reorganización y solventar al crisis actual, en busca de dar un parte de tranquilidad y seguridad a los clientes del estado de las empresas, por lo que considera esta suscrita resulta mas beneficioso y viable jurídicamente que la administración municipal le permita a las investigadas reorganizarse que tomar la determinación de intervenir, donde para el caso de las constructoras que lo han sido a la fecha, ha sido mas perjudicial para los compradores de vivienda, proceso largos, sin resultados satisfactorios.

La causal tercera, va directamente ligada con el siguiente cargo endilgado, el cual dice:

" 5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura"

Como lo mencione anteriormente, todos los proyectos cuentan con entidad fiduciaria, para todos fue tramitada y expedida licencia de urbanismo, no es cierto que se manejen los negocios de manera no autorizada, todas las sociedades están legalmente constituidas y debidamente registradas ente la Cámara de Comercio de Armenia, se han pagado lo impuestos que ordena la ley y se ha dado respuesta a los requerimientos que se han realizado desde diferentes entidades, a los clientes se les ha dado respuesta a sus peticiones y la constructora ha realizado devoluciones de dineros aportados por mas de tres mil



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL 30 MAR 2023

millones de pesos en los últimos 3 años, como se puede evidenciar y corroborar en la relación de pagos que adjunto a la presente.

" 7. Cuando en el ejercicio de las actividades de que trata la presente ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior"

Respecto de la causal N. 7, no es cierto que las sociedades investigadas no hubiesen cumplido con la carga de registro ante el municipio, es sabido por el departamento administrativo de planeación que los proyectos Oviedo, Cibeles, Sangerjo, Malasaña y Raval radicarón en debida forma la documentación requerida, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del decreto 1077 de 2015, prueba de ellos es lo afirmado en el auto de formulación de cargos donde se da cuenta de las radicaciones de cada sociedad. La subdirección no está individualizando concretamente los cargos, ni las normas específicas que presuntamente las sociedades investigadas están infringiendo, citar una ley o decreto sin señalar cuál de sus disposiciones está siendo vulnerada y porque, es una flagrante violación al derecho de defensa, acceso a la justicia y debido proceso.(...)"

Analizando el contenido de lo expuesto por la apoderada de las investigadas, es menester indicar que el trámite administrativo sancionatorio iniciado por la administración municipal se realiza en cumplimiento de un mandato constitucional y legal en aras, principalmente, de la protección del derecho fundamental a la vivienda de los afectados, distando este del proceso concursal a que hace referencia, que se hace generalmente a petición de parte y cuyas prioridades son otras.

Es importante precisar que el presente proceso inició el 18 de Agosto del año 2021, a través de auto N° 009, y que previo al inicio del mismo, se realizaron visitas de obra, requerimientos y demás, lo cual para las investigadas mostraba que la administración estaba ejerciendo la facultad de inspección control y vigilancia que le otorga la Ley, sin embargo, lejos de mejorar la situación se continuó recibiendo de manera masiva por la administración municipal solicitudes de intervención y denuncias de incumplimientos por parte de las sociedades constructoras investigadas; motivo por el cual no le es dable a la apoderada de las investigadas manifestar que la administración municipal no les dio la opción o la posibilidad de subsanar sus incumplimientos.

No es dable suponer que la cesación de pago de acreedores (hipotecarios y/o proveedores, por las que se pretende el proceso de reorganización) sea semejante o comparable con la falta de cumplimiento a los promitentes compradores, a quienes se les está vulnerando flagrantemente el derecho a la vivienda digna que es deber del Estado proteger. La seguridad jurídica y económica en el campo de la construcción y la enajenación de bienes inmuebles (viviendas) es imperativo constitucional y pretende ser la garantía institucional al asociado que dispone de los ahorros familiares para realización de sus sueños: una vivienda. Aquel que promueve proyectos, planes y construcciones de vivienda debe responder por las buenas prácticas y los mandatos legales que rigen su actividad, por lo que en caso contrario tienen los afectados la garantía de la intervención del Estado para su efectiva tutela. En el caso examine encontramos afectados a quienes se les entrego, pero no se les ha escriturado; otros a quienes ni siquiera se les ha construido y se les ha dilatado injustificadamente el cumplimiento de lo pactado, otros sin entrega formal ni material de lo prometido en venta, a otros se les ha prometido la devolución de recursos y no se les ha dado; y peor aún hay quienes se les ha prometido sin tener la documentación y permisos necesarios para ello.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

Suponer que la simple radicación de los documentos en el caso del proyecto el Raval, sin la expedición del acto (normativa vigente para la época), constituye el cumplimiento de las normas, es risible pues de nada vale la radicación incompleta de la documentación o sin el cumplimiento de los requisitos legales para la validación del acto; máxime si a través de oficio DP POT 1573 del 19 marzo de 2021 la Administración municipal indica las observaciones a la radicación de los mismos y como no se subsanaron los mismos se entendió desistido el trámite.

No es admisible lo indicado por la representante judicial de las sociedades investigadas, en relación a que los incumplimientos de las sociedades investigadas son atribuibles a la pandemia generada por COVID-19, cuando en los múltiples requerimientos allegados a la administración municipal a través de los cuales se ponen en conocimiento el incumplimiento y las irregularidades en la ejecución y desarrollo de los proyectos de las sociedades investigadas se muestra que estos empezaron mucho antes de la pandemia.

En cuanto a lo manifestado por la Dra. Gómez Betancur respecto a la no individualización precisa de los cargos, ello se analizará en el acápite respectivo.

No entiende esta subdirección por qué la apoderada judicial dentro de su escrito es insistente en manifestar que la Intervención forzosa administrativa que eventualmente adelante el municipio es para una liquidación; pues ello es erróneo, y crea desinformación; pues bien la intervención Forzosa administrativa se puede presentar bajo dos modalidades, bien sea administración o liquidación, ello dependiendo de las condiciones de las sociedades constructoras a intervenir, siempre en procura y favor de los múltiples promitentes compradores afectados con los pluricitados incumplimientos de las constructoras investigadas.

Además de ello, solicita insistentemente apoyo por parte de la administración municipal al proceso de Reorganización ante la superintendencia de sociedades, como si la competencia de este ente municipal fuese al arbitrio de la voluntad de los funcionarios que hacen parte de la misma, olvida la profesional del derecho que la competencia del Municipio es de orden Constitucional y Legal y no potestativa; al respecto ha dicho la jurisprudencia del Consejo de Estado lo siguiente:

“La Constitución Política de 1991, en su artículo 313-7, estableció que a los concejos municipales les correspondía reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Conforme a esta disposición, el legislador, mediante la Ley 136 de 1994, estableció que a partir de 2 de diciembre de 1994 los concejos municipales debían ejercer de manera integral las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de que trata la Ley 66 de 1968, y que ésta debía llevarse a cabo a través de los municipios, según el contenido expreso del parágrafo del art. 187 de la Ley 136 de 1994.

En consecuencia, a partir de la referida fecha, la función de adoptar la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda que incurrieran en alguna de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 o la de su liquidación, debía ser ejercida por los municipios.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

La competencia asignada por la Ley 136 de 1994 a los concejos municipales a través de los municipios fue precisada por la Ley 388 de 1997, de conformidad con la cual la función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda fue asignada plena e integralmente a los municipios.

Así, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 y con la Ley 136 de 1994, la función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda quedó en cabeza de las alcaldías municipales, a través de la instancia de la administración designada por los concejos municipales.

La referida función incluye la facultad de adelantar la toma de posesión y liquidación de estas sociedades en los términos del art. 12 de la Ley 66 de 1968.²

La entidad Fiduciaria Corficolombiana como administradora y vocera del patrimonio Autónomo del parque Residencial Oviedo, a través de apoderado presenta escrito de Descargos, dentro del cual se expone en síntesis lo siguiente:

"(...)

- Las etapas 1 y 2 fueron construidas y se viene realizado el proceso de escrituración de las mismas a los promitentes compradores.
- La etapa 3 del proyecto cumplió las condiciones de entrega de recursos el 12 de septiembre de 2018, no obstante, de acuerdo con los informes de interventoría, actualmente se encuentra suspendida la obra, no hay financiación por parte de un acreedor beneficiario (hipotecario) además de que los múltiples incumplimientos propiciados por parte del FIDEICOMITENTE, incluyendo situaciones como la recepción de recursos por su propia cuenta y riesgo por fuera del patrimonio autónomo, han sido los causantes del estado actual del patrimonio autónomo.
- En lo que atañe a las etapas 4, 5, 6 y 7, aunque dichas etapas iniciaron su fase de preventas, las mismas no cumplieron con las condiciones pactadas al no aportar los documentos exigibles contractualmente para acreditar el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos, lo cual condujo a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. a dar cumplimiento al contrato de fiducia mercantil y realizar en forma consecucional, la devolución de los recursos a los compradores de estas etapas.

Como un contexto necesario para la comprensión del Estado actual del proyecto inmobiliario, resulta necesario y conveniente tener en cuenta que, cada una de las siete (7) etapas proyectadas, era autónoma e independiente de las demás desde el punto de vista técnico, económico y financiero, lo cual explica que por ello, existen dos (2) etapas en estado de escrituración, una (1) etapa pendiente de desarrollo ante la suspensión injustificada de las obras por parte de la sociedad Fideicomitente y de la ausencia de una financiación cierta y, ante este panorama y el incumplimiento generalizado propiciado por parte de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, cuatro (4) etapas que no alcanzaron el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos y que se tradujeron en la devolución de los aportes a los adquirentes.

El día cinco (5) de octubre de 2020 le fue notificado a la sociedad Fideicomitente PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, la determinación de dar por terminado, de manera unilateral e inmediata, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.

- De conformidad con el numeral 1) de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, existe la prohibición clara y expresa para el FIDEICOMITENTE de recibir directamente

² Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Decisión del 29 de octubre de 2019 (Radicación número: 11001-03-06-000-2019-00128-00(C)).



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 ---
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

dineros derivados de la suscripción de promesas de compraventa y de cualquiera otra manera relacionados con las unidades del proyecto de construcción, por este motivo se realizó la liquidación del contrato.

- El día veintisiete (27) de octubre de 2020, se realizó la notificación a los Promitentes Compradores acerca de la terminación del Contrato de Fiducia mercantil irrevocable que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.
- El día veintisiete (27) de noviembre de 2020 se remitió comunicación por medio de la cual se requiere al Fideicomitente para que aporte los recursos necesarios para devolver los dineros entregados por los Promitentes Compradores vinculados a la Etapa 3 del Proyecto Oviedo Parque Residencial.

(...)

De la lectura del Auto No. 008 del 2022 se puede evidenciar que, en versión libre rendida el día 04 de octubre de año 2021, el representante legal de las sociedades investigadas enunció, respecto del Proyecto Oviedo, lo siguiente:

"En el proyecto se tienen 2 torres construidas entregadas y terminadas, se entregó la portería y se está en construcción del salón social, Para las torres 3 y 4 no se ha empezado por que se ha cambiado de fiducia, el Departamento de Planeación se demoró en la liquidación del aprovechamiento Urbanístico Adicional, por lo cual se tuvo que rediseñar todo el proyecto referente a las cuatro últimas torres, el tiempo de inicio de obra está supeditado al cambio de la fiducia ya que se está solicitando liquidación con la fiducia inicial, apenas este tema esté solucionado se empezará nuevamente las respectivas obras.

Para la solución de los clientes se han realizado las mesas de trabajo con los promitentes compradores para aclarar las dudas y darles soluciones. Frente a las peticionarias que se relaciona en el proceso se entrega documentación de los casos que ya se han resuelto en el tema de escrituración y entrega de los inmuebles."

Ahora bien, nos permitimos informar que ni el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL ni tampoco FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia han sido notificados formalmente y por escrito de solicitud alguna de la sociedad FIDEICOMITENTE, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, acerca de la cesión de posiciones contractuales a otras sociedades fiduciarias respecto al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL o del desarrollo del proyecto "OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL" a través de otro patrimonio autónomo con otra sociedad Fiduciaria.

Esta enunciación fáctica que puede percibirse en el Auto No. 008 no es consecuente con la realidad y nos oponemos categóricamente a que se haga incurrir al Despacho en errores, dado que, no se han realizado actuaciones tendientes al cambio de sociedad fiduciaria por parte del fideicomitente. Aunado a lo anterior, no ha habido tampoco demoras respecto de actuaciones tendientes al desarrollo del objeto del contrato de FIDUCIA MERCANTIL por parte del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL del cual es su vocera y administradora la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni mucho menos por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en nombre



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

propio, sino que por el contrario, en todo momento y en forma cabal, dicho patrimonio autónomo por conducto de su vocera y administradora, ha cumplido en forma diligente con sus obligaciones, requiriendo en todo momento al FIDEICOMITENTE para que observe sus obligaciones y responsabilidades, y no continúe incurriendo en demoras, dilaciones, retrasos, actuaciones contrarias al contrato de fiducia e incumplimientos, y también ha actuado diligentemente el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL al informar oportunamente a los adquirentes de unidades inmobiliarias sobre el estado actual del patrimonio autónomo y los aspectos relevantes relacionados con este último.

Resulta adecuado colegir de lo anterior, tal y como se acreditó previamente ante el municipio de Armenia que, el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL ha sido diligente con el cumplimiento de sus obligaciones y, contrario a lo que enuncia las sociedades investigadas, es la sociedad FIDEICOMITENTE la que ha incurrido en demoras y retrasos en la atención de las solicitudes y comunicaciones que se le han remitido.

(...)

Antes de analizar lo expuesto por CORFICOLMBIANA como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, es imperioso manifestar que la celebración de los contratos de constitución de fiducia mercantil y o encargo fiduciario son documentos o actos propios del derecho comercial, celebrados dentro del giro ordinario de sus negocios, motivo por el cual en esta instancia procesal no nos es procedente pronunciarnos frente al cumplimiento o no del mismo, toda vez que ello se ejecuta dentro de unas obligaciones pactadas entre partes y es una acción que tendrá que analizarse en el marco de la toma de posesión.

Es importante tener presente lo expresado por Corficolombiana en relación con el incumplimiento por parte del fideicomitente, sociedad que en el presente proveydo se investiga, donde manifiesta que la versión libre presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por el señor Juan Carlos Castro, cuando expresó que estaba adelantando el cambio de la entidad fiduciaria, busca hacer incurrir en error al despacho, dado que no se han realizado actuaciones tendientes al cambio de la sociedad fiduciaria por parte del fideicomitente, en cambio lo ocurrido es la terminación del contrato de fiducia de manera unilateral por Corficolombiana ante el incumplimiento por parte del fideicomitente por recibir recursos fuera del patrimonio autónomo.

Como descargos presentados por el Señor Néstor Raúl Claros Gregory, como representante legal de las investigadas, manifiesta:

(...)

PRIMERO: Mediante Actas No. 02-2022 del 01 de abril de 2022, No. 02/2022 del 06 de abril de 2022 y No. 03-2022 del 01 de abril de 2022, fui designado representante legal de las sociedades PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, identificada con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA SAS, identificada con NIT 901.016.362-1 y GEO CASAMAESTRA SAS, identificada con NIT 900.376.562- 6. Las mencionadas actas fueron debidamente inscritas en la Cámara de Comercio de Armenia y Quindío, la primera, el 06 de abril de 2022 con el número 56406 del Libro IX; la segunda, el 08 de abril de 2022 con el número 56439 del Libro IX y; la tercera el 06 de abril de 2022, con el número 56398 del Libro IX, según se



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

evidencia de certificados de existencia y representación legal anexos a este escrito.

SEGUNDO: Mediante correo electrónico de fecha 17 junio de 2022, fui notificado por la SUBDIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE ARMENIA, de Auto No. 008, de la misma fecha, a través del cual esta administración municipal formuló cargos contra las sociedades GEO CASAMAESTRA SAS, identificada con NIT 900.376.562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, identificada con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA SAS, identificada con NIT 901.016.362-1, toda vez, que desde abril del presente año (2022) ostento la calidad de representante legal de estas empresas.

TERCERO: Es de resaltar que los hechos que dieron lugar a la formulación de cargos contenida en Auto No. No. 008, de fecha 17 de junio de 2022, ocurrieron con anterioridad a mi designación como representante legal de las sociedades investigadas (...)"

Sobre lo que manifiesta el señor Claros Gregory como **representante legal** de las investigadas, es preciso indicar que no se encuentra vinculado como PERSONA NATURAL a la presente investigación, motivo por el cual su asociación únicamente obedece a la representación legal que ejerce sobre las sociedades relacionadas al proceso.

PRUEBAS RECAUDADAS Y VALORACIÓN PROBATORIA

Además del acervo probatorio señalado en el Auto N°008 de 2022, se tienen las que fueron solicitadas por esta dependencia, las aportadas por los investigados y las allegadas por los afectados dentro de sus escritos, dentro de las cuales se pueden señalar las siguientes:

- Licencias de Construcción y urbanismo señaladas inicialmente
- Permisos de Enajenación descritos de manera inicial.
- Actas de visitas señaladas dentro de los antecedentes.
- Múltiples peticiones y quejas de afectados en las que solicitan la intervención y ponen en conocimiento los presuntos incumplimientos que se presentan en la entrega, terminación y enajenación de los bienes inmuebles de los proyectos ejecutados por las sociedades investigadas, peticionarios que se relacionaron líneas atrás en cada uno de los proyectos.

Se destacan dentro de peticiones y pruebas aportadas, las siguientes:

PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO

Dentro de los documentos aportados como medios probatorios por los promitentes compradores afectados y peticionarios dentro del trámite procesal, tenemos que existen **promesas de compraventa** en donde quien promete en venta en algunos casos es la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6, y en otras la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS identificada con el NIT. 900.964.406-8 sobre el mismo proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO; de la misma manera,



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

encontramos que existen pagos realizados con destino al Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, identificado con NIT. 800.256.769-6, cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA SA identificada con el NIT.800.140.887-8 y otros que también fueron girados directamente a la Sociedad GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6., y a otras, como en algunas de las situaciones que se detallan a continuación³:

- **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO BLOQUE II - SUSCRITA ENTRE PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS Y INGRID ANDREA GONZALEZ GUZMAN PROMITENTE VENDEDOR: PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. NIT900.964.406, PROMITENTE COMPRADOR: INGRID ANDREA GONZALEZ GUZMAN,...**
Encargo Fiduciario No. 250010001082

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a los dos (02) días del mes de octubre del año 2019, comparecieron, de una parte, La Señora LAURA VICTORIA RODAS JARAMILLO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.115... expedida en Buga, obrando como apoderada general de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. quien actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, denominado FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, con Nit. 800.256.769-6, establecimiento de servicios financieros domiciliado en Cali, constituida por escritura pública número dos mil ochocientos tres (2.803) de cuatro (4) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) de la Notaría Primera del Círculo de Cali, existente bajo las leyes de la Republica de Colombia, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No S.B. 3548 de 30 de septiembre de 1.991, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la superintendencia Financiera, y poder otorgado mediante Escritura Pública No. 1010 del 18 de junio de 2019 de la Notaría Veintitrés de Bogotá D.C. quien para efectos del presente se denomina el PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte, La Señora INGRID ANDREA GONZALEZ GUZMAN(...)"

El Promitente Vendedor,

El Promitente Comprador,

LAURA VICTORIA RODAS JARAMILLO
C.C. Nro. 1.115...
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A."

INGRID ANDREA GONZALEZ G.
C.C Nro...

- **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO - SUSCRITA ENTRE GEO CASAMAESTRA SAS, Y NURY GUEVARA JEREZ PROMITENTE VENDEDOR: GEO CASAMAESTRA SAS. NIT900.376.562-6 PROMITENTE COMPRADOR: NURY GUEVARA JEREZ... En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a Treinta (30) días del mes de Enero de 2016, comparecieron, de una parte la Señora: PAULA ANDREA SUAREZ URIBE mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Armenia, Quindío identificada con cédula de ciudadanía Nro.41.955.759 expedida en el Municipio de Armenia, Quindío, quien obra en este acto como apoderada general de GEO CASAMAESTRA SAS, con poder conferido por su Representante Legal el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, poder otorgado por Escritura Pública número 4.508 del 18 de Diciembre de dos mil Quince (2015), otorgado en la Notaria Primera de Armenia, actuando en**

³ Los documentos que a continuación se relacionan fueron aportados por varios quejoso a quienes se les hizo saber que los mismos obrarían como prueba dentro del proceso.

TH



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

nombre y representación de GEO CASAMAESTRA S.A.S., persona jurídica identificada con NIT900.376.562-6, con domicilio social principal en la ciudad de Armenia, y quien para efectos del presente se denomina el PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte, la Señora NURY GUEVARA JEREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro.1.022.948.284 de Bogotá D.C, de estado civil Unión Libre, quien actúa en nombre propio, y quien se denomina el PROMITENTE COMPRADOR; y manifiestan que por medio del presente documento, celebran el contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS.-

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar a aquél los derechos de dominio y posesión sobre el **APARTAMENTO 1003 BLOQUE V, PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, URBANIZACION PUERTO ESPEJO, ARMENIA, QUINDIO (...)**

El Promitente Vendedor,

El Promitente Comprador,

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE
C.C. Nro. 41.955.759
GEO CASAMAESTRA SAS."

NURY GUEVARA JEREZ
C.C Nro. 1.0.....

Dentro de la misma negociación con la Promitente Compradora, la señora Nury Guevara Jerez, según lo manifestado dentro de su petición, se han presentado las siguientes situaciones:

- "Armenia Quindío, junio de 2019.

Señor:

NURY GUEVARA JEREZ
(...)

Asunto: Notificación Aplazamiento Escrituración.

De antemano ofrecemos nuestras más sinceras disculpas por los inconvenientes que puedan ocasionarse ante el actual retraso que se presenta en el cronograma inicial de obra diseñado para el proceso constructivo del Bloque 5 Conjunto Oviedo Parque Residencial de la ciudad de Armenia (Q).; lo anterior, debido a que desde inicios del año dos mil diecisiete (2017), la sociedad que represento radico diferentes solicitudes ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia (Q), con el objetivo de obtener autorización de compensación por mayor aprovechamiento en altura del proyecto de la referencia, proyectado para quince (15) pisos; sin embargo y para nuestra sorpresa, el Departamento de Planeación Municipal otorgo respuesta negativa a la solicitud en mención, aduciendo que ya se había otorgado una compensación similar para la construcción de los Bloques 1 y 2 del proyecto Oviedo Parque Residencial.

En tal sentido, la constructora adelanto las acciones legales correspondientes con el ánimo de desvirtuar la teoría de la administración municipal, la cual seguía argumentaba que no se podían otorgar varias compensaciones en altura para un mismo proyecto residencial; luego de dieciséis (16) meses de realizada la primer solicitud, logramos que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

Armenia emitiera la Resolución 051 del 26 de Julio de 2018 *POR MEDIO DE LA CUAL SE RESULEVE UNA SOLICITUD DE APORVECHAMIENTO URBANISTICO ADICIONAL* donde se liquida el Aprovechamiento Urbanístico Adicional del proyecto Parque Residencial Oviedo.

Si bien nos hemos enfrentado ante diferentes situaciones de índole técnica, legal y constructiva; vemos con gratitud el que el proyecto es una realidad, ya que actualmente la torre 1 y 2 se encuentran totalmente construidas, por lo cual, si bien las otras torres del proyecto presentan atraso para su entrega, sus propietarios gozarán de un inmueble con calidad constructiva, excelente ubicación y gran valorización. (...)

Nos encontramos realizando las gestiones pertinentes para decretar punto de equilibrio y financiación de la torre con lo cual y según nuevo cronograma de obra establecido para el desarrollo constructivo de la Bloque 5 Conjunto Parque Residencial Oviedo, esta estará finalmente terminada para inicio de proceso de escrituración y posterior entrega de los inmuebles que la conforman, para el segundo semestre del año dos mil veintiuno (2021). (...)"

- OTRO SI No 1 A LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL CONJUNTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL TORRE 5 APARTAMENTO 1003 - SUSCRITA ENTRE PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Y NURY GUEVARA JEREZ

Entre los suscritos a saber, JUAN CARLOS CASTRO ARIAS mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Armenia - Quindío, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.094.963.022 expedida en Armenia (Q), actuando en mi calidad de Representante Legal de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. identificada con NIT 900.964.406-8, con domicilio social en la ciudad de Armenia, quien para efectos del presente se denomina EL PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte el Señor NURY GUEVARA JEREZ identificada con cédula de ciudadanía Nro...., de estado civil Unión Libre, quien actúa en nombre propio y quien se denomina EL PROMITENTE COMPRADOR; manifiestan que por medio del presente documento, celebran Otrosí No 1 al contrato promesa de compraventa suscrito entre las partes el pasado Treinta (30) del mes de Enero de 2016.

ANTECEDENTES

- 1.- Las partes suscribieron el día Treinta (30) del mes de Enero de 2016, Contrato Promesa de Compraventa del inmueble identificado como Apartamento 1003 Torre5 CONJUNTO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL de la ciudad de Armenia, Q, ubicado
- 2- El valor total de venta pactado por las partes, corresponde a la suma de \$83.188.650,00.
- 4-La fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa consignada en la Cláusula Novena del mencionado contrato, se encontraba establecida para el día treinta (30) de junio de 2019 a las 3:00 P.M., en la Notara primera.
- 5-Por razones constructivas del proyecto, las obras no se encuentran a punto, por tal motivo, las partes convienen de mutuo acuerdo ampliar el plazo de otorgamiento de la escritura pública de compraventa estipulada en el Contrato Promesa de Compraventa.

Por lo expuesto, las partes acuerdan modificar las siguientes cláusulas:



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

ACUERDO

PRIMERO: Modificar la Cláusula NOVENA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA del contrato de promesa de compraventa la cual quedará así:

NOVENA -OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA: Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgarse en la Notaria Primera de Armenia, el treinta (30) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) a las tres de la tarde.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR desde ya acepta que la fecha de escrituración y entrega del inmueble prometido en venta, pueda ser prorrogada automáticamente por un término de CIENTO VEINTE (120) DIAS calendario contados desde la fecha estipulada en esta cláusula para la firma de la escritura pública de compraventa, y en el caso de que la fecha de los ciento veinte días calendario posterior coincida con un día festivo, el plazo se correrá para el día hábil siguiente; lo anterior, considerando la dificultad que existe en el proceso constructivo para determinar con certeza la fecha de terminación del inmueble.

SEGUNDO: Para todos los efectos, las modificaciones realizadas en el presente documento reemplazan íntegramente a cualquier acuerdo previo de las partes respecto de los temas aquí tratados. (...)

Para constancia de lo anterior se firma el presente otrosí N°1 en dos originales del mismo tenor por las partes intervinientes, a los Nueve (09) Días Del Mes De Noviembre de Dos Mil Veintiuno (2021).(...)"

Valga la pena aclarar, que en el contenido de la petición presentada por la señora Guevara, como promitente compradora afectada, manifiesta que se negó a la suscripción del citado Otrosí, y expone lo siguiente:

"(...)

1) Celebre contrato de promesa de compraventa con GEO CASA MAESTRA SAS el día 30 de enero del año 2016 la cual fue representada para la celebración del mismo por su apoderada judicial con poder conferido por su Representante legal RAMON ANGEL DIAZ RIEGO BAJO LA ESCRITURA PUBLICA 4508 DEL 18 DE DIC DEL AÑO 2015 la señora Paula Andrea Suarez Uribe identificada con CC41955759 de Armenia, Quindío.

2) El objeto de dicha promesa de compraventa "el promitente vendedor se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al promitente comprador, quien se obliga a comprar los derechos de dominio y posesión sobre el APTO 1003 BLOQUE V PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO URB PUERTO ESPEJO ARMENIA QUINDIO; determinado específicamente la unidad residencia de la siguiente manera:

2.1) Apartamento 1003 bloque V con un área aproximada de 57.57 M2, distribuidos de la siguiente manera 3 alcobas, 1 baño social, 1 baño alcoba, sala comedor y cocina prometiendo la venta como cuerpo cierto del 100% del inmueble por un valor total de (\$83.188.650) Ochenta y tres millones ciento ochenta y ocho mil seiscientos cincuenta pesos m/c.

2.2) El precio y la forma de pago ya mencionada se dio y se aceptó por las partes de la siguiente manera; La suma de (\$ 1000.000) Un Millón De pesos



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

m/c cancelados a la firma del contrato celebrado, la suma de (\$ 9.343.024) Nueve Millones Trescientos cuarenta y tres mil pesos cancelados con las cesantías consignadas del FNA y giradas a la constructora, y la suma de (\$14.613.571) Catorce Millones seiscientos trece mil quinientos setenta y un mil pesos m/c con una primera cuota pagadera el día 23 de marzo del 2016 por valor de (\$ 2.815.000) Dos Millones Ochocientos quince mil pesos y después 39 cuotas pagaderas los días 30 de cada mes a partir del 30 de abril por valor de (\$ 302.514) Trescientos dos mil quinientos catorce pesos pagaderos hasta el 30 de junio del 2019 y consignados en la cuenta corriente del banco de Bogotá N° 981009533 cumpliendo lo acordado y pactado en la promesa de compra y venta.

3) Conforme a la cláusula novena y décima de la promesa de compraventa celebrada se acuerda que las partes se presentaran el día 30 de junio del 2019 en la notaria primera del círculo notarial de Armenia Quindío con el fin de realizar la protocolización de la correspondiente escritura, y así mismo quedando la entrega real y material del inmueble objeto del negocio jurídico celebrado entre las partes.

4). El día 25 de junio del 2019 recibo una notificación de aplazamiento para la firma y entrega del inmueble por parte de Oviedo SAS donde me informan que debido al retraso en la radicación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, donde tiene como objetivo obtener autorización de compensación por mayor aprovechamiento en altura del proyecto y la respuesta fue negativa por parte de planeación municipal perjudicándome y retrasándome la entrega de la vivienda que compre con lo ya aprobado y ofertado por parte de ellos mismos, sin embargo mencionan que conforme al nuevo cronograma, la fecha de entrega y proceso de escrituración estaría para el segundo semestre del 2021.

*5). Al culminar ya prácticamente el segundo periodo del 2021 y al no obtener respuesta de la entrega mencionada anteriormente el 09 de noviembre del 2021 recibo nuevamente un OTROSI de la promesa de compraventa en donde aducen que según ellos "POR RAZONES CONSTRUCTIVAS DEL PROYECTO, LAS OBRAS NO SE ENCUENTRAN A PUNTO Y POR TAL MOTIVO, **LAS PARTES DE COMÚN ACUERDO AMPLIAN EL PLAZO DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA ESTIPULADA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**" fijando una nueva fecha para entrega y proceso de escrituración estaría para el día 30 de diciembre del 2023; aclaro que en ningún momento he estado de acuerdo con lo manifestado por la constructora ya que yo compre un piso 10 y que ellos de manera injustificada soliciten y aumenten la solicitud para construir más pisos no es culpa mía como consumidor final, así mismo manifiesto que no he firmado ese otro si anteriormente mencionado.*

6) Al día de hoy me llaman de la constructora y me dicen que me entregan otro apto en otro proyecto el cual no cumple con mis intereses, que no me devuelven el dinero el cual ya lo han venido trabajando desde que celebre y pague la primera cuota con la constructora, y aun mas ya teniendo cancelado el 100% de la cuota inicial, hablando en tiempo de más de 3 años.

(...)"

Sobre lo manifestado por la peticionaria, claramente se puede colegir que, como primera medida, la promesa de compraventa data de **enero de 2016**, que en la fecha el proyecto y la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS, ni la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, contaban con permiso de anunciación, promoción ni enajenación emitido por el



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 19 MAR 2023

Departamento Administrativo de Planeación Municipal para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO; permiso que fue emitido a través de DP POT 2050 DEL 06 DE ABRIL DE 2016, como segunda medida, se tiene que a la misma fecha de suscripción de promesa de compraventa no existía fiducia mercantil suscrita, pues de lo evidenciado en el proceso, se tiene que la misma se suscribió el 26 de mayo de 2016, entre la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. y la fiduciaria CORFICOLOMBIANA S.A. a través de la cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL. En tercera medida, se tiene que se realizaron los pagos por parte de la promitente compradora, directamente a la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS, hasta el 03 de agosto de 2019; fecha en la cual ya se contaba con la sociedad fiduciaria y el patrimonio autónomo para el manejo de los recursos del proyecto, conforme lo establecía la promesa de compraventa, que de la misma manera, el mismo documento contemplaba la fecha del 30 DE JUNIO DE 2019 para suscripción de la debida escritura pública y entrega del inmueble prometido en venta; que dicha fecha fue aplazada por la constructora en diversas oportunidades, sin que a la fecha se tenga ni entrega formal ni material del inmueble prometido en venta, peor aún, el inmueble prometido en venta a la señora GUEVARA JEREZ ni siquiera se ha construido; por lo que el incumplimiento de la sociedad lleva mas de 3 años, frente a una promesa suscrita con la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS hace aproximadamente 7 años.

Situación similar a la anterior, se relaciona en la petición de la señora ROSA ELENA PEÑA CHACON, quien manifestó y anexo documentos como promitente compradora del Apartamento 701 del Boque V del proyecto parque residencial OVIEDO, cuya promesa es suscrita por la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS el 01 de junio de 2016, fecha en la cual ya se encontraba constituido el contrato de fiducia con la fiduciaria CORFICOLOMBIANA para manejo y administración de los recursos del proyecto y donde funge como fideicomitente la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS y no la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS siendo personas jurídicas diferentes; caso en el cual también han incumplido no sólo la fecha de entrega material y formal del inmueble prometido en venta, si no que tampoco se ha construido, entrega que estaba pactada inicialmente para el 30 de junio de 2019.

- PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO - SUSCRITA ENTRE GEO CASAMAESTRA SAS, Y MARTHA LUCIA MENDEZ MOLANO PROMITENTE VENDEDOR: GEO CASAMAESTRA SAS. NIT 900.376.562-6 PROMITENTE COMPRADOR: MARTHA LUCIA MENDEZ MOLANO Cédula de Ciudadanía No. 41...

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, a los Veintinueve (29) días del mes de Junio del año 2016, comparecieron, de una parte el Señor: JOSE TOMAS JARAMILLO MOSQUERA mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de Cali identificado con cédula de ciudadanía Nro. 76.322.832 expedida en el Municipio de Popayán, quien obra en este acto como apoderado general de GEO CASAMAESTRA SAS, con poder conferido por su Representante Legal APODERADO GENERAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con copia auténtica de la Escritura Pública No. 2936 de fecha 13 de



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá por medio de la cual se le confirió el poder, actuando en nombre y representación de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A, persona jurídica identificada con NIT900.376.562-6, con domicilio social principal en la ciudad de Armenia, y quien para efectos del presente se denomina el PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte, la Señora MARTHA LUCIA MENDEZ MOLANO identificada con cédula de ciudadanía Nro. 41.760.499 de Bogotá D.C., de estado civil Soltera, quien actúa en nombre propio, y quien se denomina el PROMITENTE COMPRADOR; y manifiestan que por medio del presente documento, celebran el contrato de promesa de compraventa, que se regirá por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas: PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar a aquél los derechos de dominio y posesión sobre el APARTAMENTO 806 BLOQUE II, PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO URBANIZACION PUERTO ESPEJO, ARMENIA, QUINDIO, (...)

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgarse en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Armenia Quindío, la fecha y la hora de esta escrituración se fijarán mediante un OTRO SI a este contrato, de común acuerdo entre las partes, fecha que desde ya acuerdan las partes corresponderá a los treinta (30) días del mes de Diciembre del año 2017, en la Notaría Primera, a las 3 de la tarde.(...)

El Promitente Vendedor,

El Promitente Comprador,

JOSE TOMAS JARAMILLO MOSQUERA

MARTHA LUCIA MENDEZ MOLANO
C.C. Nro...

FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A."
(negritas y subrayado fuera de texto)

Respecto de la señora Méndez Molano, tenemos que si bien se le realizó la entrega Material del inmueble objeto de Promesa de Compraventa, no se le ha realizado la entrega formal, que como quedó estipulada en la Promesa de compraventa, estaba pactada para celebrarse el **30 de diciembre del año 2017**; misma peticionaria, que expone dentro de su escrito que ha cancelado la totalidad del inmueble objeto de promesa de compraventa y que transcurridos cerca de cuatro años de haberlo hecho, aun no se fija fecha para la celebración de la Escritura Pública.

- Obra petición del señor SAMUEL POLO GUZMAN quien solicita la escrituración de su inmueble, toda vez que una vez cancelado en su totalidad, se ha aplazado en más de tres veces la suscripción de la misma y manifiesta los incumplimientos por parte de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS en cuanto a falta de entrega de zonas comunes entre otras cosas; Soporta su solicitud con la siguiente documentación:

Promesa de compraventa en papelería de la fiduciaria Corficolombiana suscrita por el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS en calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS como promitente vendedor, y el señor SAMUEL POLO GUZMAN como promitente comprador, del 13 de diciembre de



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

2021.

Acta de entrega del apartamento 1201 bloque 1 del parque residencial Oviedo, 11 de diciembre de 2021, suscrita por la señora FERNANDA GARCIA en calidad de apoderada de la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y el señor SAMUEL POLO GUZMAN.

Paz y salvo expedido por el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS en calidad de representante legal de la sociedad CASAMAESTRA SAS como pago de contado del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo.

Recibo de caja N°CVTA21/0205_01 por valor de 5.000.000 recibidos por la sociedad CASAMAESTRA SAS para la compra del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo, del 09 de diciembre de 2021, y Boucher de transacción a nombre de la sociedad CASAMAESTRA SAS, de la misma fecha.

Recibo de caja N°CVTA21/0205_02 por valor de 10.000.000 recibidos por la sociedad CASAMAESTRA SAS, para la compra del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo del 09 de diciembre de 2021, y Boucher de transacción a nombre de la sociedad CASAMAESTRA SAS, de la misma fecha.

Recibo de caja N°CVTA21/0205_03 por valor de 10.000.000 recibidos por la sociedad CASAMAESTRA SAS, para la compra del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo del 09 de diciembre de 2021, y Boucher de transacción a nombre de la sociedad CASAMAESTRA SAS, de la misma fecha.

Recibo de caja N°CVTA21/0205_04 por valor de 20.000.000 recibidos por la sociedad CASAMAESTRA SAS, para la compra del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo del 09 de diciembre de 2021, y Boucher de transacción a nombre de la sociedad CASAMAESTRA SAS, de la misma fecha.

Recibo de caja N°CVTA21/0205_05 por valor de 25.000.000 recibidos por la sociedad CASAMAESTRA SAS, para la compra del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo del 09 de diciembre de 2021, y Boucher de transacción a nombre de la sociedad CASAMAESTRA SAS, de la misma fecha.

Recibo de caja N°CVTA21/0205_06 por valor de 35.000.000 recibidos por la sociedad CASAMAESTRA SAS, para la compra del apartamento 1201 bloque 1 parque residencial Oviedo del 10 de diciembre de 2021.

Comprobante de transacción de banco de Bogotá a cuenta *****7167CEO a nombre de la sociedad CASAMAESTRA VLORE SAS por valor de 35.000.000 con fecha del 10 de diciembre de 2021.

Respecto de la petición del señor POLO GUZMAN tenemos que, si bien se le realizó la entrega material del inmueble objeto de promesa de compraventa, no se ha realizado la entrega formal, pese a haber cancelado en su totalidad el inmueble.

Que la relación de pagos y documentos adjuntos a la petición llaman la atención del despacho en atención a que fueron recibidos por sociedades diferentes a la que promete en venta, esto es sociedad CASAMAESTRA SAS Y CASAMAESTRA VLORE SAS aun cuando la promesa indica que los mismos deben ser girados a la fiducia, promesa que de la misma manera está suscrita por el representante legal de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS y no por quien funge como apoderado de la sociedad fiduciaria en la descripción inicial del documento.

Situación que claramente evidencia un manejo irregular e inseguro de los recursos; y un indiscutible incumplimiento frente a la entrega formal del inmueble prometido en venta.



NIT: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

- Similar situación se describe en la petición del señor LUIS ERNESTO PARRA ALARCÓN, quien como promitente comprador del apartamento 506 del bloque 2 del proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO solicita la escrituración del inmueble que fue entregado materialmente y cancelado por el en su totalidad, anexa a su petición:

Promesa de compraventa suscrita con la Fiduciaria Corficolombiana como administradora y vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL del 22 de febrero de 2017 y otro si modificatorio del 16 de septiembre de 2019, suscrito con la misma entidad.

Que el documento contemplaba como fecha de escrituración el 30 de agosto de 2019, sin que a la fecha se haya dado cumplimiento a la misma.

Que anexa relación de 11 pagos y consignaciones, todas a nombre de la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS, desde febrero de 20017, hasta junio de 2018; donde se canceló el total del precio del inmueble.

Respecto de la petición del señor PARRA ALARCÓN tenemos que, como en el caso anterior si bien se le realizó la entrega material del inmueble objeto de promesa de compraventa, no se ha realizado la entrega formal, pese haber cancelado en su totalidad el inmueble; entrega que se ha incumplido en repetidas oportunidades.

Que la relación de pagos y documentos adjuntos a la petición llaman la atención del despacho en atención a que fueron recibidos por sociedades diferentes a la que promete en venta, esto es sociedad GEO CASAMAESTRA SAS aun cuando la promesa indica que los mismos deben ser girados a la fiducia, promesa que de la misma manera esta suscrita por el Apoderado de la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo constituido para el proyecto.

Situación que claramente evidencia un manejo irregular e inseguro de los recursos; y un indiscutible incumplimiento frente a la entrega formal del inmueble prometido en venta.

- A través de acta de reunión del 25 de agosto de 2022, llevada a cabo en las instalaciones del Departamento Administrativo de Planeación, a través de la cual varios de los afectados con los incumplimientos de las sociedades investigadas en el proyecto parque residencial OVIEDO, manifestaron entre otras cosas que la sociedad ha incumplido en la ejecución y desarrollo del proyecto desde el año 2017, que siempre responden con evasivas, que hay afectados dentro del proyecto identificados en tres grupos; primero a quienes se les entregó pero no se les ha escriturado, segundo a quienes se les entregó, se les escrituró pero ven devaluados sus bienes ante la ausencia de las áreas comunes prometidas en venta, pues el proyecto esta inconcluso, y tercero a quienes se les prometió en venta pero ni se les ha entregado ni se ha escriturado ya que ni siquiera se ha construido (...) dentro de la misma acta, quedo como nota adicional *"la torre 2 no cuenta con el servicio de agua legalizado, a la fecha por mas que se ha solicitado la documentación a través de derecho de petición, no han entregado lo necesario para realizar el trámite, adicional a esto manifiestan que no cuentan con los recursos económicos para la compra de los medidores y abren la opción para que los propietarios paguen esos dineros y ellos colocan los documentos necesarios. Cindy Nizo. Administradora"*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

Situación de la que se denota claramente un incumplimiento adicional a lo pactado en las promesas de compraventa suscritas; pues la legalización de los servicios públicos esenciales está estipulada como obligación del promitente vendedor.

CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES

- El 23 de julio de 2020, el señor FABER ALEXANDER GUTIERREZ JIMENEZ interpone derecho de petición en el cual manifiesta:

"El día 07 de septiembre de 2014 mediante promesa de compraventa donde se acordó la compra del apartamento 7B de la torre (4) en el CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES de la Urbanización Villa Liliana en la ciudad de Armenia Quindío, con un avalúo de \$81.587.500 pesos, ochenta y un millones quinientos ochenta y siete mil quinientos pesos colombianos, de este total se acordó un pago por valor de \$23.285.973, 94 veintitrés millones doscientos ochenta y cinco mil novecientos setenta y tres pesos colombianos con noventa y cuatro centavos, los cuales fueron tomados de mis cesantías ahorradas para la fecha; y se acordó que yo realizarla el pago de seis (06) cuotas de \$198.000 ciento noventa y ocho mil pesos durante el primer semestre del año 2016 esto con el ánimo de cubrir el restante para generar el pago del 30% del valor comercial del apartamento, cuotas que fueron canceladas oportunamente y como fue el compromiso, según se evidencia en el estado individual de cartera, remitido por la señora VIVIANA CATHERINE GONZALEZ GALEANO de la empresa ALIANZA FIDUCIARIA elmdla27 de agosto de 2018 mediante correo electrónico de la dirección ygonzalez@alianza.com.co, el pago excedente por valor de \$ 57.111.526 cincuenta y un millones ciento once mil quinientos veintiséis pesos colombianos. se cancelarían al momento de la escrituración del inmueble, según quedo pactado en la cláusula cuarta literal. De igual forma según la cláusula Novena, del mismo documento, CASAMAESTRA SAS se comprometió a hacer el otorgamiento de la escritura pública del inmueble en mención al prominente comprador el día 28 de febrero del año 2017 (dos mil diecisiete) a las 3:00 pm en la Notaría Primera del círculo Notarial de Armenia Quindío.

Mediante comunicación oficial el día 6 de diciembre de 2016, suscrito por la señora LUZ CLEMENCIA OSPINA GIRALDO del Departamento Jurídico de CASAMAESTRA SAS con asunto; NOTIFICACION DE APLAZAMIENTO ESCRITURACIÓN se me informo que la escrituración del Inmueble objeto de este requerimiento, se realizaría en el transcurso del segundo trimestre del año dos mil dieciocho.

En reiteradas ocasiones desde el año dos mil dieciocho a la fecha, me he comunicado telefónicamente y mediante comunicados por aplicación whatsapp con CASAMAESTRA SAS donde me han dilatado la entrega del apartamento en mención, la última excusa dada fue el tema de la pandemia COVID-19 pero como se evidencia en los hechos, las excusas se suscitan desde mucho antes."(Subrayado fuera de texto)

De lo expuesto por el señor GUTIERREZ JIMENEZ se puede colegir claramente un incumplimiento en la entrega formal del inmueble prometido en venta, incumplimiento que lleva más de 4 años.

Mediante DP-POT-3082 de fecha 05 de junio de 2014, en acta de inspección No. 001 se dejó constancia que el permiso de ocupación se expide en relación con la torre 3 de la etapa 5 de la licencia de urbanismo y construcción otorgada mediante resolución



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN - - - DEL 10 MAR 2023

No.37-000023 y 1-001618 de diciembre 29 de 2011 de la Curaduría Urbana N°2, teniéndose entonces que brilla por su ausencia permiso de ocupación para las torres 1,2,4 y 5.

- El 21 de octubre de 2020, el señor John Alexander Gómez Cárdenas allega derecho de petición manifestando que suscribió contrato de promesa de compraventa con la constructora Geocasamaestra, consignando para el efecto la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000), acordando fecha de escrituración para el día 30 de agosto de 2016 ante la Notaria Primera de Armenia. El 11 de agosto de 2016 suscriben otro sí, modificando la fecha de escrituración y otorgando nueva fecha para el 02 de octubre de 2017, fecha que también incumplieron y no han dado cuentas de su retraso. Así mismo, relaciona unos pagos que hizo directamente a la constructora GEOCASAMESTRA y solicita entre otras cosas,

"PRIMERO: Que las entidades correspondientes INVESTIGUEN E INTERPONGAN las sanciones a que haya lugar en contra de la constructora Geocasamaestra por el incumplimiento y falta de seriedad en la entrega de viviendas otorgadas a título de venta, ya que nos han causados muchos daños morales y económicos a los diferentes compradores."

Relativo a este caso, en promesa de compraventa y contrato de transacción suscrito el 03 de agosto de 2021, la constructora se comprometió a hacer la devolución de los dineros al promitente comprador, así:

PRIMERA: La sociedad GEOCASANAESTRA S.A.S, hará la devolución al PROMITENTE COMPRADOR de los dineros aportados a fiduciaria alianza al encargo número 10043136900 para la compra del apartamento 10A Torre 3 Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, los cuales ascienden a la suma de Veintiún Millones Novecientos Mil pesos (\$21.900.000,00) LEGAL COLOMBIANA, los cuales serán reintegrados en un plazo de seis (6) meses.

- En consonancia, este despacho recibe petición de parte del señor CAMILO ANDRES PRIETO AVILA de fecha 19 de agosto de 2021,

Quisiera saber "en qué fecha del presente año 2021 la alcaldía habilito el trámite de escrituración en general o para el proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles de la Constructora Geo Casamaestra", ya que como consta en los archivos de la notaria 1, me presenté el día 22 de enero de 2021 a las 8 am para llevar a cabo el trámite de legalización de escritura del apartamento 10F torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, fui citado por la Constructora Geo Casamaestra y la funcionaria de la notaria 1 que me atendió me informó que los tramites de escrituración no estaban habilitados por orden de la alcaldía. (Subraya fuera del texto original)

En respuesta a petición radicada por el señor RAUL ANDRES ROJAS PINZON el representante legal de la constructora de GEOCASAMAESTRA S.A.S le relaciona unos dineros aportados directamente a la constructora suma equivalente a DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000) y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$7.244.000) fueron a la fiducia.

Es importante lo consignado en el acta de Inspección de obra No. 1358 del 01 de septiembre de 2021, a través de la cual se deja como observación "en visita realizada por el



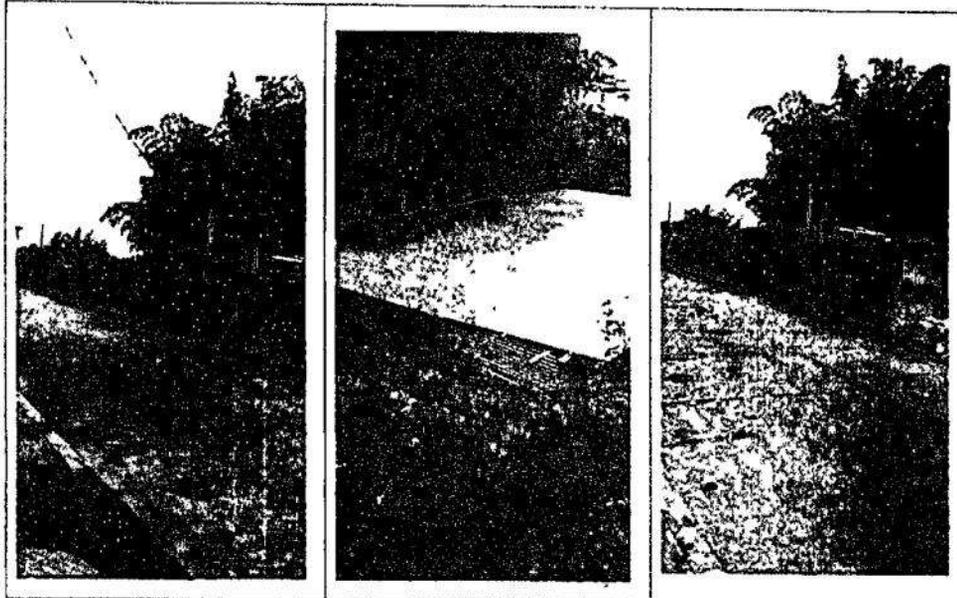
Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

equipo de control urbano del departamento administrativo de planeación, se evidencio torre 6, lote en cerramiento provisional, tela poli sombra, con campamento que funciona como almacenes, la obra no ha iniciado, solicitaron prórroga de licencia debido a que la licencia inicial se venció”.



- En acta de visita 112 del 16 de febrero de 2022, se evidencia Licencia de urbanismo, modificación, 37000 y 1-001618 del 29 de diciembre de 2011, y su revalidación hasta el 22 de octubre de 2022, enajenación y permiso de ocupación únicamente para la torre 3, los profesionales de planeación encontraron lo siguiente:

“cinco torres habitadas, al momento de la visita se estaban pintando las fachadas, se evidencian trabajos de reparación en los locales comerciales por problemas en las tuberías, una sala de ventas y un lote donde estaría ubicada la torre 6, la cual constara de 5 niveles de parqueaderos. Actualmente la obra cuenta con 16 trabajadores, la abogada de la constructora informa que la 6ta torre no se construirá hasta que no se tengan los permisos de la CRQ, además se está realizando mejoras a zonas comunes. En cuanto al avance de la torre 6, el residente de obra, Oscar Javier Lotero, nos informa que la misma no se puede construir porque no cumple con el retiro del modelo de ocupación equivalente a 12 metros de distancia de la fuente hídrica, por lo tanto, la CRQ, no da el permiso para levantar la torre en cuestión, se puede observar que en el lote se encuentran residuos que contaminan y por ende generan daño a la salud”.

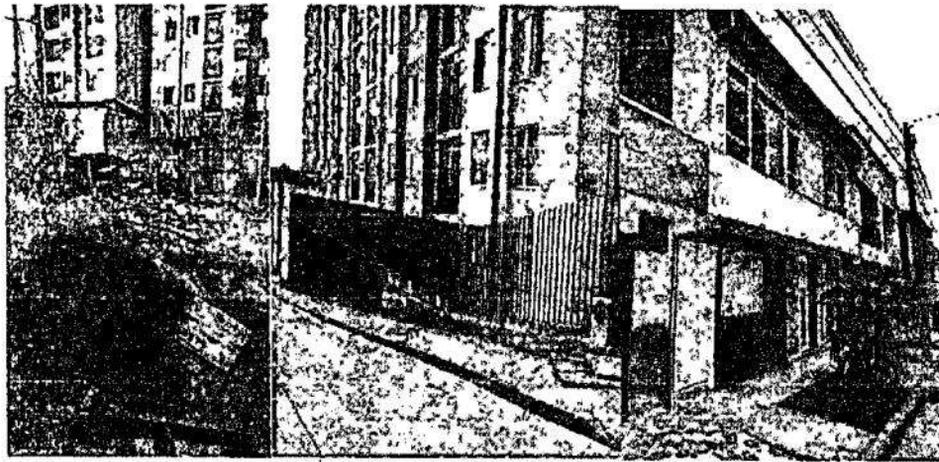


Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

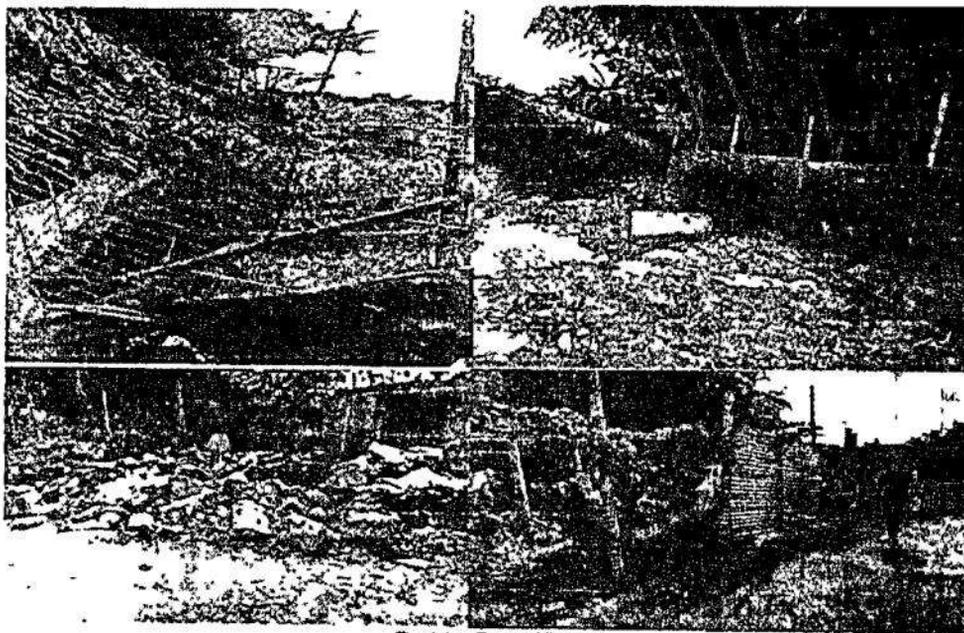
R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023



Registro Fotográfico #3, #4 y #5

Sobre este proyecto, tenemos que si bien mediante oficio DP-POT-4744 de fecha del 29 de agosto de 2012, este despacho expidió permiso de enajenación no existen actividades constructivas para la torre 6, ni se observa en el plenario permiso otorgado por parte de la CRQ por presunta afectación a suelo de protección; y que de las torres habitadas solo se encuentran en los archivos, que existe permiso de Ocupación para la torre 3, sin existir para las torres 1, 2, 4 y 5



Registro Fotográfico #6

Denotándose entonces que la constructora incumplió con la escrituración de los bienes inmuebles prometidos en venta, causando un grave desmedro al derecho fundamental de vivienda digna de los promitentes acreedores.

Así mismo, hablando del principio de la seguridad jurídica, según la jurisprudencia Constitucional y Contencioso administrativa, un particular puede estar, ya sea ante una mera

TIG



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

expectativa, ante una situación jurídica consolidada o ante un escenario de derechos adquiridos.

Por lo que se entiende que si las partes, en este caso que, si el promitente comprador no cumple con las prerrogativas impuestas por la ley, las meras expectativas se esfuman y como consecuencia no podrá reclamar. Lo mismo se debería derivar por parte de la constructora al incumplir con sus obligaciones como la ejecución de las obras, solicitar los correspondientes permisos, licencias de urbanización, construcción, cumplir con lo estipulado en los contratos de promesa de compraventa, entregando y escriturando los inmuebles prometidos, ceñirse a las normas urbanísticas, etc, pues todo ello comprende el principio de la seguridad jurídica en materia urbana, para poder crear un proyecto viable y sobretodo que se pueda consolidar para no poner en detrimento el patrimonio y generar falsas expectativas en terceros, también relacionado con el principio de la distribución equitativa de las cargas que se derivan del urbanismo.

TORRE SANGENJO

Dentro de los documentos aportados como medios probatorios por los promitentes compradores afectados y peticionarios dentro del trámite procesal, tenemos que existen promesas de compraventa en donde quien promete en venta es la SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6, como en la que se detalla a continuación:

- "PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN TORRE SANGENJO- SUSCRITA ENTRE GEO CASAMAESTRA SAS Y LUIS CARLOS BARRAGAN SAMPER PROMITENTE VENDEDOR: GEO CASAMAESTRA SAS NIT 900-376.562-6

PROMITENTE COMPRADOR: LUIS CARLOS BARRAGAN SAMPER, Cédula de Ciudadanía No. 93.2..

En la Ciudad de Armenia, Departamento del Quindío a Un (01) días del mes de junio de 2016, comparecieron, de una parte la Señora: PAULA ANDREA SUAREZ URIBE mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Armenia, Quindío Identificada con cédula de ciudadanía Nro. 41.955.759 expedida en el Municipio de Armenia, Quindío, quien obra en este acto como apoderada general de GEO CASAMAESTRA S. A.S., con poder conferido por su Representante Legal el señor RAMON ANGEL DIAZ REGO, poder otorgado por Escritura Publica número 4.508 del 18 de Diciembre de dos mil Quince (2015), otorgado en la Notaria Primera de Armenia, actuando en nombre y representación de GEO CASAMAESTRA SAS, persona jurídica identificada con NIT 900.376.562-6, con domicilio social principal en la ciudad de Armenia, y quien para efectos del presente se denomina el PROMITENTE VENDEDOR, y de otra parte, el Señor LUIS CARLOS BARRAGAN SAMPER (...) PRIMERA. OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender por el sistema de propiedad horizontal al PROMITENTE COMPRADOR, quien se obliga a comprar a aquél los derechos de dominio y posesión sobre el APARTAMENTO 501, TORRE SANGENJO, (...)"

El Promitente Vendedor,

El Promitente Comprador,

PAULA ANDREA SUAREZ URIBE

LUIS CARLOS BARRAGAN SAMPER



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

GEO CASAMAESTRA SAS

Quien además en su escrito petitorio manifiesta haber realizado el pago de la totalidad del inmueble y anexa comprobantes de consignaciones realizadas a la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS a través de la cuenta N°86584143009; aun cuando a la fecha ya se encontraba constituido el contrato de fiducia para el manejo de los recursos y desarrollo del proyecto y respecto de la entrega tanto material como formal del inmueble prometido en venta manifiesta:

"(...) el cual versa sobre el apartamento 501, con área de 93,17 m², Torre Sangenjo, ubicado en la Carrera 6 No. 3N-03 de la ciudad de Armenia (la "Promesa"). Dicho contrato tuvo como precio la suma de Doscientos Cuarenta y Siete Millones Seiscientos Setenta y Tres Mil Setecientos pesos colombianos (\$247.673.002), el "Precio" el cual fue pagado en su totalidad. Igualmente, la Promesa fijó como plazo de entrega del inmueble el 28 de febrero de 2018, fecha en la cual se protocolizaría la correspondiente escritura pública.

II. Con base en algunas razones, presuntamente técnicas, de las cuales jamás he recibido un soporte o asiento probatorio, y sin agotarlos requisitos legales que comporta la modificación de la Promesa, la Constructora determinó unilateralmente incumplir la Promesa, más específicamente en lo que se refiere a la fecha de escrituración, y consecuentemente a la fecha de entrega del inmueble, informando inicialmente que la protocolización de la escritura se daría en diciembre de 2019, y reformando dicha información con posterioridad (de manera telefónica) para posponer nuevamente la protocolización hasta junio del 2021, plazo que tampoco cumplió, y que al día de hoy continúa sin cumplir(...)"

- Obra petición de la señora MARTHA ELENA CAMACHO MENDEZ, quien indica que es promitente compradora del inmueble APARTAMENTO 505 TORRE SANGENJO, promesa de compraventa suscrita con la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS el 22 de julio de 2021, inmueble que se encontraba para entrega el 28 de febrero de 2022, prorrogables por 120 días, esto es hasta el 28 de junio de 2022; sin que a la fecha se le dé solución, ni entrega material, ni formal de lo prometido en venta, por lo que ya ha cancelado la suma de \$181.364.425.00.

Tenemos sobre el proyecto Sangenjo qué se encuentra prometido en venta desde el año 2017 y qué en las versiones libres presentadas por el señor Juan Carlos Castro se indicó en las diversas oportunidades que se estaría escriturando en el primer semestre de 2022 sin que a la fecha se haya avanzado en la culminación de las obras y se muestren realidades de entrega para la torre prometida en venta.

TORRE MALASAÑA

Sobre el proyecto en mención se han recibido diferentes peticiones, dentro de las cuales se pueden destacar las siguientes:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 --- ---
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

- Conviene, mencionar que en derecho de petición radicado el 29 de septiembre del año 2021, el petente JUAN SEBASTIAN HERNANDEZ SANDOVAL Y NICOLAS DAVID HERNANDEZ SANDOVAL, manifestaron lo siguiente:

"4 - Que como resultado del compromiso de compra suscrito con la firma constructora CASAMAESTRA SAS, entregamos la suma de \$45.700.000, de los cuales, \$10.000.000, se entregaron directamente a la sociedad constructora el 02 de septiembre de 2018, a la firma del documento de Compromiso de Venta, para la separación del apartamento 805 del citado proyecto inmobiliario; \$10.000.000 para la separación del parqueadero y depósito P08, el día 02 de septiembre de 2018, a la firma del documento de compromiso de venta y los \$25.700.000 restantes fueron pagados a la FIDUCIARIA BOGOTA, del grupo empresarial Sarmiento Angulo, en 22 cuotas mensuales..."

De lo expresado por el peticionario, tenemos que como en los demás casos, los dineros se captan por fuera del contrato de fiducia; lo que a todas luces configura un manejo irregular e inseguro de los proyectos y de los recursos, situación que ha desencadenado todo el incumplimiento no solo en la ejecución de los proyectos, sino a la postre en la devolución de los recursos a los promitentes compradores afectados, muchos quienes ante la situación han optado por desistir de los mismos; pero que de igual manera se les ha incumplido en la devolución de los mismos.

- Se observa que como en el caso descrito, algunos dineros fueron entregados directamente a la sociedad constructora GEO CASAMAESTRA SAS, lo que se vislumbra con lo descrito en derecho de petición radicado por la señora JANETH JIMENEZ NEIRA, quien expone que consignó directamente a la constructora la suma equivalente a DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) y meses después consignó a la suma de VEINTITRÉS MILLONES VEINTE MIL PESOS (\$23.020.000) a la FIDUCIARIA BOGOTÁ, incluso ya se había constituido el patrimonio autónomo, sin tener razón para recibir dineros fuera de este.

"2. El 13/01/2017 realice consignación a la cuenta de GEO CASA MAESTRA SAS la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000) y el 02/02/2017 consigne a la cuenta de GEO CASA MAESTRA SAS la suma de ocho millones de pesos (\$8.000.000) para un total de Diez millones de pesos (\$10.000.000) correspondientes al valor pactado para la separación del apartamento 1201 del Proyecto Malasaña (Anexo 3).

3. En el mes de abril de 2017 se me asigno tarjeta de Fiduciaria Bogotá y mediante encargo No. 6000200202516 inicie las consignaciones por diferentes valores desde el día 28/03/2017 hasta el día 27/05/2020 con un depósito total en la Fiduciaria Bogotá de veintitrés millones veinte mil pesos (\$23.020.000) según soportes de mis consignaciones bancarias y saldo entregado por Fiduciaria Bogotá en fecha 21/04/2021 (Anexo 4) ..."

- Se trae a colación también el caso LUZ YANETH CAMELO GONZÁLEZ, quien el 10 de diciembre del año anterior, interpuso derecho de petición en el cual refiere:

"En mi condición de mujer de la tercera edad, retirada pensionada del sector educativo procedí con mis cesantías al realizar contrato de compra venta con la firma CASA MAESTRA SAS, para adquirir un apartamento que se construiría en mi hábitat, tal como lo demuestro en la promesa de compra venta que adjunto como parte integral del presente escrito, el cual de acuerdo con la promesa que



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - 1
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

adjunto como parte integral del presente escrito, me iba a ser entregado en el mes de junio el día 30 del año 2021 y del cual a la fecha conforme a los soportes que allego como parte integral del presente escrito establece que a la fecha, no se me ha entregado por la constructora del bien inmueble objeto de compra, y la cual a la fecha ha recibido como parte de pago la suma de 37,504,000 y la demás sería tomada en un crédito para vivienda VIS, que no se me ha podido adelantar precisamente porque no existe el bien prometido en venta, allego para su experticia la promesa de compraventa, copia de los soportes de los pagos efectuados, fotografías del proyecto a la fecha de hoy, y por si fuera poco a llegó además frente al requerimiento realizado por mí, frente a la devolución de mi dinero por el incumplimiento de acuerdo el acuerdo leonino que se me propone frente al dinero entregado que a la fecha asciende a la suma anteladamente descrita".

Adicionalmente, la señora camelo dentro de su petición expone:

"(...) respecto a la resciliación opción de compra del bien inmueble ubicado en el edificio MALASAÑA apartamento 401, suscrita entre CASAMAESTRA SAS Y LUZ YANETH CAMELO GONZÁLEZ, con fecha del 25 de septiembre de 2019:

La devolución del valor total de \$ 37,504,000, moneda legal colombiana aportada por el apartamento 401 del proyecto edificio MALASAÑA apartamentos, suma diferida de la siguiente manera:

La suma de \$ 23,004,000, moneda legal colombiana, valor depositado directamente a cuenta de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., identificado con número de encargo fiduciario 60002039132, suma que será reintegrada después de un plazo de 8 meses contados a partir del mes siguiente de la firma del presente documento contrato de resciliación y transacción.

La sociedad CASAMAESTRA SAS, hará la devolución de la suma de \$14,500,000 moneda legal colombiana, los cuales serán reintegrados en un plazo de 12 meses contados al mes siguiente de la firma del presente contrato de transacción.

La sociedad CASAMAESTRA SAS, hará la entrega de un bono equivalente a una suma de \$ 1,254,074, moneda legal colombiana, los cuales serán entregados como compensación por el mayor tiempo otorgado por parte de la LUZ YANETH CAMELO GONZÁLEZ, para la devolución de sus recursos; el valor del citado bono será cancelado en pagos mensuales por la suma cada uno de \$104,506 moneda legal colombiana.

El promitente comprador desistido se compromete a no iniciar por vía judicial o extrajudicial ninguna acción tendiente al cobro de cláusulas penales o cualquier proceso declarativo contemplado en la legislación colombiana tendiente a adquirir la propiedad del inmueble, y al firmar este documento se entenderá en señal de desistimiento de todos los derechos y obligaciones que pudiere tener con relación al inmueble objeto de la presente resciliación (...)"

- El 23 de febrero 2022, se recibió declaración juramentada por parte de LUZ YANETH CAMELO GONZÁLEZ, en la cual señala los mismos incumplimientos, además, manifiesta que:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

Cuando se realizó el contrato de compromiso de venta a la firma manifestaron en la fiducia, que la constructora ya había alcanzado el punto de equilibrio, pero a la peticionaria no le dieron dicha información, por lo que de manera dolosa consignó 14,500,000, a una cuenta de CASAMAESTRA SAS, días después en el mes de noviembre es llamada a firmar carta de intención y continuó consignando con una totalidad de 37,504,000 en los bancos de Bogotá y BBVA, resalta que el banco de Bogotá se prestó para esto, el 25 de noviembre mediante oficio, le confirman que estaba vinculada a la fiduciaria, en total se consignó 14,000,500 a la cuenta de CASAMAESTRA SAS, y a la fiduciaria 23,504,000, con el agravante que tanto la fiducia y la constructora ya eran conocedoras que de que los dineros consignados a la fiduciaria eran retornados a la cuenta de dicha constructora. (...)

- Se observa compromiso de venta celebrado entre la señora Amparo López Carvajal, respecto a la torre Malasaña apartamento 407, por un valor de CIENTO VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$120.840.000), con la sociedad CASAMAESTRA SAS. Igualmente, obra contrato de promesa de compraventa de fecha 29 de diciembre de 2020.

Así las cosas, se evidencia la misma situación que ocurre en los demás proyectos, pues existiendo un encargo fiduciario para el manejo y control de los recursos, se reciben recursos por parte de la sociedad directamente, generando un manejo inseguro e irregular del proyecto, situación que como en los demás casos ha llevado al incumplimiento por parte de la sociedad constructora tanto para la ejecución del proyecto, como para la devolución de los recursos.

EL RAVAL

Dentro de las peticiones y quejas que presentan afectados sobre el incumplimiento del proyecto, podemos traer a colación las siguientes:

- En petición del señor JOSÉ DAVID PEREZ VASQUÉZ, informa que ha consignado la suma de (\$38.000.000.00), y relata los siguientes hechos:

"1. El 17 de octubre de 2017 firme un Fideicomiso con No.2-3-72848 con GEO CASAMAESTRA SAS identificado con Nit. 800.142.383-7. Representada legalmente como suplente por la señora Paula Andrea Suarez Uribe, para la compra del apartamento No. 1110, del proyecto el Raval ubicada en Av Bolivar 1ª 118 Edificio Bolo Club piso 3 en la Ciudad de Armenia.

2. Geo Casamaestra SAS encargo a Fiduciaria Bogotá S.A. identificado con Nit. 800.142.383-7, para recibir los dineros consignados por los Encargantes, sumas de dinero consignados por mí, actuando como se describe anteriormente como Encargante.

3. La idea era participar en dicho proyecto y de esta manera darme la oportunidad de tener apartamento propio, situación que se ha desdibujado, a través del tiempo.

4. Para la firma de dicha carta de instrucciones o contrato No. 2-3 se me llama Encargante con número de crédito No. 002003089676, donde realice las consignaciones respectivas.

5. Todo dio comienzo con la firma de la carta de instrucciones o contrato No. 2-3, la cual, se anexará como medio probatorio en esta queja, pues, aduce Casamaestra



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

SAS, que ese es mi contrato, pero realmente no lo es, como se puede verificar en el documento anexo, aparece como carta de instrucciones, ningún parecido a un contrato.

6. Inicialmente en dicha carta de instrucciones, reitero, la Fiduciaria Bogotá es la encargada de recibir dichas sumas de dinero, los cuales, fueron consignados de mi parte cumplidamente como (encargante) a los fondos de inversión y administrados por la Fiduciaria Bogotá.

7. Estos fondos de inversión administrados por la Fiduciaria Bogotá S.A., rigen a partir de la firma de los formatos de conocimiento del cliente, formatos debidamente diligenciados por mi como (Encargante) que también se anexan como medio probatorio.

8. Adicional firme unos formatos donde se solicitaba información detallada del comprador, lo cual, se hizo como requisito para darle vida a dicho proyecto, sumado, realice las consignaciones respectivas, porque en ese aspecto Casamaestra SAS, es cumplida y atenta al momento de los cobros.

9. No solo contando con esto, en varias ocasiones escribí vía WhatsApp al número +5767314314 de Casamaestra SAS, para que me indicara el porqué de la demora en la entrega de mi apartamento No. 1110 del proyecto Raval, aducen, que desde el 2017 a la fecha 2021, no han podido conseguir los permisos construcción.

10. Igual en esos chats deportivamente me ofrecen otro proyecto, como si no pasara nada, muy educadamente acepte y ellos empiezan a enviar información, lo cual, cambio todo lo estipulado en la carta de instrucciones, demostrando así su incumplimiento.

11. Pero lo que me dio temor fue lo siguiente que leí en la carta de instrucciones, observando que las políticas son favorables es para Casamaestra, menos para los (Encargantes), como futuros dueños del inmueble, el objeto de dicho contrato o carta de instrucciones, pues, realmente no es un contrato, indican lo siguiente:

"El presente encargo de encargo fiduciario tendrá por objeto Q la recepción de los recursos que los Encargantes consignan en la cuenta especial que indique la fiduciaria, para lo cual cada uno de los encargantes deberán suscribir contrato de encargo fiduciario individuales (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La inversión de los recursos administrados en los términos establecidos en el numeral 4.3 de la cláusula".

12. Me siento engañado, por observar solo los beneficios que desea Casamaestra SAS. y la falta de respeto en la no entrega del inmueble, si bien, se firmó esa carta de instrucciones en el 2017, fue con el fin de percibir la entrega de mi apartamento, a la fecha NO han sido entregados, o por lo menos la construcción iniciada o terminada.

13. Como es posible, que hayan pasado casi cuatro años y sigan dilatando la entrega realizando y haciendo firmar un OTROSI, como prorroga por 12 meses más, mientras consiguen los permisos respectivos de construcción..."

- Que así mismo refiere JAIME BUSTAMANTE FLÓREZ, quien actúa en calidad de apoderado especial de la señora MARTHA ISABEL CAMARGO DE BUSTOS, la cual realizó pagos PROYECTO TORRE RAVAL, allegando a este despacho los respectivos soportes de transacciones en los cuales se logra evidenciar que las consignaciones fueron realizadas a GEO CASAMAESTRA SAS, NIT900376562-6, aun cuando en la carta de instrucciones suscrita por la señora CAMARGO DE BUSTOS y CASAMAESTRA SAS, se indica que el contrato de encargo fiduciario de administración e inversión es celebrado entre FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de FIDUCIARIA y CASAMAESTRA SAS. en calidad de FIDEICOMITENTE, para la administración de los dineros de EL RAVAL; situación que es irregular e insegura



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 de Noviembre de 2020

para el manejo no solo de los recursos de los inversores del proyecto, sino para la ejecución y desarrollo del mismo.

El 19 de noviembre de 2020, se le informa a la señora MARTHA ISABEL CAMARGO DE BUSTOS, que el contrato de encargo fiduciario celebrado entre CASAMAESTRA SAS, y Fiduciaria Bogotá S.A., N°2-3-72848, suscrito el día 19 de octubre de 2017, para el proyecto denominado el RAVAL, cumplió su término de duración por lo anterior se dio inicio a un proceso de devolución de los recursos de cada uno de los compradores; con lo cual ella informa al banco el número de cuenta al que desea sean devueltos los recursos, por valor de \$116.840.002, anexando copia de las consignaciones. El 28 de diciembre de 2020, la Fiduciaria Bogotá le informa que no logró evidenciar consignaciones al encargo fiduciario N° 6000200308966, el cual es el asignado para recibir los recursos del proyecto.

Por lo anterior, denuncia que nunca fue informada de hacer los pagos al Banco de Bogotá, y tampoco por PSE con la tarjeta de recaudo asignada para tal fin, pues la única información suministrada era que debía realizar los pagos a de su WEBPAGE, cumpliendo así con 33 pagos, para un total de \$116.840.002., en ese sentido el departamento jurídico de CASAMAESTRA SAS. le contesta que: *"Las programaciones de pagos se estan haciendo teniendo en cuenta los clientes que venían con anterioridad y que en los meses de emergencia sanitaria no se hicieron las devoluciones, actualmente ya se retomaron, y por el mismo motivo se atrasaron algunos procesos en ese caso teniendo en cuenta que la constructora no es una entidad financiera y no se ofrecen rendimientos a los clientes, entendemos que estamos atrasados en procesos y ofrecemos un rendimiento del 9% anual el cual empieza a regir despues de estar autenticado por ambas firmas, del cliente y del representante legal de la empresa"*.

- El peticionario ANDRÉS FELIPE ZAMORA HERNÁNDEZ, manifestó ser el propietario del apartamento 509 del proyecto en mención, señalando que el contrato fiduciario suscrito con la fiduciaria Bogotá para la administración de los recaudos de la cuota del 30% del valor de los inmuebles, fue terminado y los dineros devueltos a los compradores. Sin embargo, un gran porcentaje de ese 30% lo tiene la constructora en sus cuentas bancarias, generando desconfianza, pues los dineros nunca fueron trasladados a la Fiduciaria.
- El abogado ALEXANDER RAVE RESTREPO, representando a la señora KATERINE JULIANA PAEZ URIBE y JUAN CARLOS RUIZ QUINTERO, relata que el 8 de septiembre de 2017, los poderdantes firmaron promesa de compraventa del apartamento 907 del proyecto RAVAL, el día 17 de octubre de 2019, firmaron OTRO SÍ, pues la constructora les solicitó un plazo de 12 meses para inicio de obra, pues estaban gestionando la expedición de las licencias de construcción, por lo narrado, al no evidenciarse a la fecha ningún tipo de obra, han solicitado la devolución de los recursos sin que se haya generado una respuesta positiva.
- La señora BLANCA JUDITH CALDERÓN, relata que celebro contrato de promesa de un apartamento ubicado en el proyecto el CIELO, posteriormente se realizó el cambio al proyecto el RAVAL, donde consigno la suma de \$39.800.000., directamente a la cuenta de GEO CASAMAESTRA SAS, y a la fecha no le han hecho devolución de sus dineros, aun cuando existía un encargo fiduciario como se mencionó con anterioridad.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

- Tenemos también el contrato de compraventa suscrito entre el señor Ricardo Castaño Castro y el señor Juan Carlos Castro Arias, representante legal de la sociedad Casamaestra SAS, referente al inmueble apartamento 1007 del edificio torre el Raval, en el cual dejaron consignado:
"CLÁUSULA OCTAVA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA: Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgarse en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Armenia Quindío, la fecha y la hora de esta escrituración se fijaran mediante OTRO SI a este contrato, de común acuerdo entre las partes, fecha que desde ya acuerdan las partes corresponderá a el día 30 de junio del 2023 en la Notaria Primera, hora 3:00 P.M."
- Nótese también las anomalías avizoradas en la transacción a la opción de compra suscrita entre el representante legal de Geo Casamaestra Proyecto Torre Raval y la señora Martha Isabel Camargo Rodríguez, en el cual convinieron desistir de la opción de compra del apartamento 1503 Conjunto Residencial Torre Raval, llamando la atención lo consignado en el punto 4 del mismo: *"El PROMITENTE COMPRADOR DESISTIDO se compromete a no iniciar por vía judicial o extrajudicial, ninguna acción tendiente al cobro de cláusulas penales, o cualquier proceso declarativo contemplado en la legislación colombiana tendiente a adquirir la propiedad del inmueble, y al firmar este documento se entenderá en señal de desistimiento de todos los derechos y obligaciones que pudiera tener con relación al inmueble objeto de la presente resciliación."*
- Obra Carta de instrucción suscrito entre la señora Katerine Juliana Paez Uribe Juan Carlos Ruiz Quintero, representante legal de la constructora, respecto del apartamento 907 por valor de CIENTO VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$120.840.000), relacionando el plan de pagos, con el valor de la cuota inicial de TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$36.252.000), firmada por ambas partes.

Observándose entonces, que, ante los hallazgos encontrados con ocasión a los incumplimientos por parte de la constructora, son totalmente válidos los contratos de promesas de compraventa o cualquier otro documento como carta de instrucción, acto o negocio jurídico suscritos para adquirir bienes inmuebles destinados a vivienda, como lo prevé el artículo 2 de la ley 66 de 1968, a saber:

"ARTÍCULO 2º.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda." (Subrayas fuera del texto original)

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia estableció que la promesa tiene por objeto una obligación de hacer, es decir, garantizar que las partes suscribirán posteriormente el acuerdo de voluntades convenido en el negocio primigenio. Lo anterior, obedeciendo al principio constitucional de la buena fe contractual, obligando al cumplimiento del contrato, decantado también por la Corte Constitucional, en Sentencia del 19 de febrero de 1998, rad.: SU-039-98, M. P.:HERNANDO HERRERA VERGARA, al considerar que la buena fe "se entiende comprendida como parte integral e inescindible de la relación jurídica establecida entre las partes", alude a la firmeza de los acuerdos con fundamento en el aludido principio: "Lo anterior, pues no es posible admitir que con posterioridad a la celebración del respectivo contrato se modifiquen en forma unilateral las prestaciones que deben ser asumidas"



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

Por lo avizorado este departamento a través del oficio DP POT 2910 del 24 de febrero de 2022, se solicitó "información actualizada a la fecha sobre los citados proyectos, en donde se especifique avance de obra, avance en entrega y proceso de escrituración"

Que, al dicho oficio, se dio respuesta por las sociedades investigadas a través de:

1. Oficio del 09 de marzo de 2022, en el que la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS se pronuncia frente al proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES Y TORRE SANGENJO, en el siguiente sentido:

Conjunto Residencial y Comercial Cibeles.

Sobre el avance de obra indicaron:

"A la fecha nos encontramos en acabados de apartamentos torre 4, las demás torres de apartamentos están terminadas y entregadas a la administración.

Respecto de las zonas comunes, la constructora esta lista para entregar piscinas, cuarto de equipos de piscinas y espacio de recreación contiguo a dicha zona, sin embargo, la copropiedad tomo la determinación de contratar a una firma experta para recibir las zonas comunes y en ese proceso llevan desde el mes de octubre del año 2021, sin que informen a la sociedad fecha cierta para recibir.

También la constructora se encuentra terminando parque infantil, que debido a la temporada invernal no se ha podido culminar la instalación y pintura del piso, no obstante, acompaño a este escrito fotografías que dan cuenta del avance que ha tenido. De igual forma, la zona comercial se encuentra en adecuación por parte tanto de la constructora como de la comercializadora Giraldo compradores de gran parte de dicha área, ya que próximamente se dará apertura al supermercado y zona de locales.

En cuanto al proceso de escrituración:

La torre 1 consta de 156 apartamentos, los cuales se encuentran escriturados y entregados a los compradores.

Torre 2 consta de 130 apartamentos, 127 escriturados a los compradores, 1 apartamento pendiente de pago con todo listo para escriturar, 1 apartamento pendiente de cliente que firme vinculación para la firma de la escritura, 1 pendiente de aplicar una sucesión para proceder con escrituración.

Torre 3 consta de 150 unidades, 126 escrituradas a los compradores, 6 con poder listos para escriturar, 18 en proceso de vinculación para solicitud de poder ante fiducia ya con todo listo para la firma de la escritura pública de compraventa.

Torre 4 consta de 165 apartamentos, 89 escriturados, 68 apartamentos en proceso de escrituración, solicitando poder y tramitando liberación ante el banco, 8 apartamentos tipo pent-house pendientes por escriturar.

Torre 5 consta de 150 apartamentos escriturados a los compradores.

(...)

Proyecto Torre Sangenjo

• Avance de obra:

En cuanto a movimiento de tierra, cimentación, estructura en concreto, cubierta y mampostería estamos 100% terminado.

Revoques, morteros, sistema liviano apartamentos (cielos y paredes) 98% ejecución.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

Pintura al interior de los apartamentos, pisos y enchapes 28%

Pintura exterior (graniplast y pintura koraza) 70%

Carpintería metálica (escaleras) 90%

Las actividades que se están ejecutando actualmente son morteros terrazas piso 3, cerámica escaleras, instalación cerámica baños pisos y paredes, estuco corredores, primera mano de pintura en corredores, paredes y cielos.

(...)

En este proyecto contamos con 76 unidades vendidas, 29 clientes vinculados y confirmados con fiduciaria Bogotá, 17 clientes en proceso de legalización de crédito hipotecario, 30 clientes pendientes de definir forma de pago y/o negociación.

2. Oficio del 10 de marzo de 2022, en el que la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS se pronuncia frente al proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, en el siguiente sentido:

"Avance de Obra:

A la fecha nos encontramos en postventas de los apartamentos del bloque 2 y algunas de la zona de parqueaderos.

También nos encontramos en proceso de entrega de la red contra incendios RCI.

En cuanto al proceso de Escrituración:

Bloque 1 consta de 150 apartamentos de los cuales 127 están escriturados a los compradores y 23 pendientes de escriturar en trámite de solicitud de poder y liberación por parte del banco.

Bloque 2 consta 150 apartamentos de los cuales 108 están escriturados a los compradores y 42 pendiente de escriturar por de tramite solicitud de poder y liberación por parte del banco."

3. Oficio del 25 de abril de 2022, en el que la sociedad CASAMAESTRA SAS da respuesta al oficio, indicando lo siguiente:

Proyecto Malasaña.

"(...).

Una vez nos fue notificada dicha resolución, se comenzó a dar cumplimiento a lo ordenado, y el día 09 de marzo de 2022 fue radicada ante la CRQ la solicitud de aprovechamiento forestal, soporte que adjunto a la presente.

Adicional a lo anterior, por medio de la resolución N. 63001-1-22-0193 de fecha 08 de Abril de 2022 de la Curaduría Urbana N. 1 de Armenia se concedió prórroga a la licencia de urbanización por 12 meses, hasta el 23 de abril de 2023.

Así mismo, fue solicitada la prórroga al servicio provisional de energía ante la EDEQ, y fue prorrogado por un periodo de 6 meses.

A la fecha nos encontramos adelantando todos los tramites de licenciamientos y financiación con el fin de dar paso al desarrollo del proyecto."

Proyecto el Raval.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

"Nos encontramos evaluando diversas alternativas jurídicas y al pendiente de las reformas al POT con el fin de dar viabilidad al proyecto.

Hemos radicado ante la CRQ permisos ambientales y ante planeación y curaduría solicitudes formales con el fin de que se brinde información y se adopten las medidas tendientes a lograr la construcción de la torre.

Hay que tener en cuenta que, a la fecha los materiales de construcción se han incrementado hasta en 4 veces su valor, por lo tanto, para el desarrollo de cualquier proyecto las constructoras se encuentran evaluando diversas opciones con el fin de mitigar el impacto y dar continuidad a las obras, la constructora no es ajena a dicha circunstancia y por esa razón hemos venido reestructurando financieramente los proyectos y buscando financiación"

Puede observarse que, si bien se da respuesta escrita al requerimiento realizado por la administración municipal, esta no es de fondo, ni brinda información clara sobre la realidad actual de cada proyecto, máxime cuando los investigados tenían conocimiento de las graves denuncias de incumplimientos por parte de los afectados que han sido ampliamente expuestos en la presente. Las respuestas en poco o nada resuelven la incertidumbre de los promitentes compradores afectados con los incumplimientos. Por ejemplo nada se menciona sobre la torre 6 en el proyecto CIBELES, no se informa sobre la escrituración ni la fecha de entrega de las unidades de vivienda prometidas en venta en la torre SANGENJO, no se indica nada sobre las demás torres que faltan por construir en el proyecto OVIEDO ni qué va a pasar con el resto del desarrollo del mismo; sobre el proyecto MALASAÑA solo se indica la suspensión que tuvo a raíz del proceso adelantado por la CRQ, pero nada manifiesta en cuanto a la situación de los promitentes compradores afectados con el incumplimiento, ni cuál es el plan propuesto para la continuidad del proyecto. Respecto del proyecto EL RAVAL se hace evidente para esta dependencia la discrepancia en conceptos emitidos en las diferentes instancias por el representante legal de la sociedad; pues aun cuando es de conocimiento para ellos y con base en lo indicado por la entidad con la que se constituyó el encargo fiduciario sobre el punto de equilibrio del proyecto, nada informan sobre los promitentes compradores afectados con la inversión en el mismo, ni sobre los recursos captados por ellos, ni sobre el anuncio y enajenación de los inmuebles sin la respectiva autorización.

- Contrato de Encargo Fiduciario de administración e inversión suscrito entre la sociedad CASAMAESTRA SAS y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A N°2372848 para el proyecto EL RAVAL, del 19 de octubre de 2017.
- Otro si N°1 suscrito entre la sociedad CASAMAESTRA SAS y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A para el proyecto EL RAVAL, del 21 de octubre de 2019.
- El 26 de mayo de 2022, la FIDUCIARIA BOGOTA S.A., para la administración de los recursos destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario RAVAL, constituido con la SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS, contesto el oficio DP-POT 5469 del 11 de mayo de 2022, de la siguiente manera:

"PRIMERO: Mediante documento privado de fecha 19 de octubre de 2017 entre la sociedad **CASAMAESTRA SAS** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, se celebró un Contrato



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - DEL 10 MAR 20...

de Encargo Fiduciario de Administración e inversión, con el cual se dio origen a la preventa **PROYECTO EL RABAL** cuyo objeto es el siguiente:
(...)"

SEGUNDO: Que mediante documento privado de fecha 21 de octubre del 2019, se suscribió entre las partes el otrosí No. 1 al Contrato de Encargo Fiduciario con el fin de ampliar la duración del mismo hasta el 19 de octubre del 2020.

TERCERO: Una vez llegada la fecha pactada para el cumplimiento del Contrato, esto es **19 de octubre del 2020**, el **FIDEICOMITENTE** no cumplió con las condiciones de giro establecidas en el mismo, por tanto, **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** decretó el **NO cumplimiento del punto de equilibrio**, en consecuencia, se dio inicio al proceso de devolución de recursos a los encargantes vinculados al proyecto y a su vez a la liquidación del citado Contrato.

CUARTO: No obstante, lo anterior, previo a proceder con la devolución de los recursos aportados por los **ENCARGANTES**, la Fiduciaria evidencio que algunos de ellos entregaron, recursos directamente a la sociedad **CASAMAESTRA SAS**, lo cual según lo contemplado en el Contrato de Encargo Fiduciario en la cláusula **"4.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, numeral 4. Abstenerse de recibir de los encargantes las sumas de dinero correspondiente a la separación de los inmuebles del proyecto debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a ordenes de la Fiduciaria de acuerdo con el Sistema de Recaudo definido en el presente contrato"**. Por lo cual se remitió comunicado a **CASAMAESTRA SAS** haciéndole alusión al incumplimiento de la obligación del citado Contrato, documento que anexamos a la presente.

QUINTO: A la fecha se han devuelto los recursos a cuarenta y cuatro (44) encargantes y contamos con dieciséis (16) encargos activos con recursos pendientes por devolver para ello hemos remitido comunicaciones a los encargantes y al Fideicomitente para solicitarles los documentos correspondientes y proceder con la devolución de los recursos aportados por ellos, cancelar el encargo y liquidar el negocio.

SEXTO: Lo anterior teniendo en cuenta que la gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** dentro del **CONTRATO FIDUCIARIO** se circunscribe única y exclusivamente al objeto del Contrato, actuando siempre bajo las instrucciones del **FIDEICOMITENTE**, es decir la sociedad **CASAMAESTRA SAS.**"

Documento del que claramente se desprende lo que ya se ha evidenciado por esta dependencia, el incumplimiento reiterado por parte de la sociedad, y el manejo inseguro e irregular de los recursos destinados al proyecto; tal como se describió en el incumplimiento del proyecto líneas atrás.

- Contrato de Encargo Fiduciario de administración e inversión suscrito entre la sociedad **GEO CASAMAESTRA SAS** y la **FIDUCIARIA BOGOTA S.A N°2351997** para el proyecto **TORRE SANGENJO**, del 06 de abril de 2015.
- Contrato de comodato suscrito entre la sociedad **GEO CASAMAESTRA SAS** y el **FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA**, con destino al patrimonio autónomo, del 10 de julio de 2015.

TB



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

- Otro sí N°1 suscrito entre la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y el FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA para el proyecto Torre Sangenjo, del 16 de junio de 2016.
- Otro sí N°2 suscrito entre la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y el FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA para el proyecto Torre Sangenjo, del 16 de julio de 2018.
- **Patrimonio Autónomo** denominado el 19 de septiembre de 2013, se celebró entre las sociedades, GEO CASAMAESTRA SAS identificada con NIT. 900.376.562-6, en calidad de FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A identificada con el NIT.860.903.938-8, como FIDUCIARIO, un contrato de FIDUCIA MERCANTIL, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES**, identificado con NIT. 830.053.812-2, y que ha sido modificado a través de los siguientes los documentos privados:
- Otros sí N°1 del 23 de noviembre de 2013, suscrito entre GEO CASAMAESTRA SAS y ALIANZA FIDUCIARIA, Otros sí N°2 del 17 de marzo de 2014, Otros sí N°3 del 24 de noviembre de 2014, Otros sí N°4 del 30 de mayo de 2017 y Otros sí N°5 del 30 de noviembre de 2017.
- Contrato de Encargo Fiduciario de administración y pagos suscrito entre la sociedad CASAMAESTRA SAS, la señora MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA como fideicomitentes y la FIDUCIARIA BOGOTA S.A N°2166786 para el proyecto MALASAÑA, del 07 de diciembre de 2016.
- Otro sí N°1 suscrito entre la sociedad CASAMAESTRA SAS y el FIDEICOMISO MALASAÑA – FIDUBOGOTA para el proyecto MALASAÑA, del 7 de diciembre de 2018.
- Contrato de cesión de posición contractual celebrado entre la señora MARIA MARLENY MARTINEZ MONTOYA como cedente a la sociedad CASAMAESTRA SAS, del contrato de fiducia mercantil suscrito con la FIDUCIARIA BOGOTA S.A N°2166786, del 31 de mayo de 2019.
- Otro sí N°2 suscrito entre la sociedad CASAMAESTRA SAS y el FIDEICOMISO MALASAÑA – FIDUBOGOTA para el proyecto MALASAÑA, del 7 de junio de 2019.
- Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos suscrito entre la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, del 26 de mayo de 2016.
- Otro sí N°1 suscrito entre la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, del 18 de agosto de 2016.
- Otro sí N°2 suscrito entre la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, del 7 de marzo de 2017.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039: --- DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

- Otro si N°3 suscrito entre la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, del 13 de mayo de 2017.
- Otro si N°6 suscrito entre la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A para el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, del 16 de enero de 2020.
- Oficio del 03 de junio de 2022 de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuando únicamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, dando respuesta a requerimiento de esta subdirección en los siguientes términos:

"Sea lo primero decir, que el día 26 de mayo del año 2016 se firmó el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, en el cual se ejecutara en el lote del terreno identificado con folio de las matrículas inmobiliarias números 280-206920, 280-206921, 280-206927, 280-206928, 280-206929, 280-206930, 280-206931, de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Armenia, Quindío.

El Fideicomiso Oviedo Parque Residencial consta, respecto del proyecto inmobiliario, de 7 Etapas las cuales detallamos el estado en que se encuentra en el momento cada una:

(...)

*El día cinco (5) de octubre de 2020 le fue notificado a la sociedad **Fideicomitente PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. la determinación de dar por terminado, de manera unilateral e inmediata, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.*

De conformidad con el numeral 1) de la cláusula 20 del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, existe la prohibición clara y expresa para el FIDEICOMITENTE de recibir directamente dineros derivados de la suscripción de promesas de compraventa y de cualquiera otra manera relacionados con las unidades del proyecto de construcción, por este motivo se realizó la liquidación del contrato .

El día veintisiete (27) de octubre de 2020, se realizó la notificación a los Promitentes Compradores acerca de la terminación del Contrato de Fiducia mercantil irrevocable que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.

(...)"

- Reglamento de Propiedad horizontal Parque Residencial Oviedo.
- Reglamento de propiedad horizontal Cibeles.
- Que obran en el expediente, relación DE VENTAS Y DEVOLUCIONES en los proyectos RAVAL Y MALASAÑA, que fueron aportados en el escrito de descargos por la apoderada de las investigadas.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

- Oficio DP-POT 1573 del 19 marzo de 2021, respuesta a radicación de documentos de enajenación del proyecto RAVAL.
- DP-POT de 6315 del 31 de mayo de 2022, Requerimiento realizado a la Cámara de Comercio en relación con el certificado de existencia y Representación de las sociedades investigadas, en el cual informa lo siguiente:

Por documento privado del 10 de junio de 2021 de la Accionista Unico, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de julio de 2021, con el No. 54014 del Libro IX, se inscribió la comunicación que se ha configurado una situación de control: EMPRESA MATRIZ / CONTROLANTE: DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL. Identificación: B-15940364. Municipio: Fuera del país. País: España. EMPRESA SUBORDINADA / CONTROLADA: CASAMAESTRA SAS. Nit: 901016362-1. Municipio: Armenia. País: Colombia.

Por documento privado del 11 de junio de 2021 de la Accionista Unico, inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de julio de 2021, con el No. 54013 del Libro IX, se inscribió la comunicación que se configuró una situación de control. EMPRESA MATRIZ/CONTROLANTE: DEMOSAN SUMINISTROS HOSPITALARIOS S.L., Identificación: B-70096334. País: España. EMPRESA SUBORDINADA /CONTROLADA: GRUPO CASAMAESTRA SAS, Nit: 901319174-2. Municipio: Armenia. País: Colombia.

Por documento privado del 28 de abril de 2022 de la Representante Legal, inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de mayo de 2022, con el No. 57053 del Libro IX, se inscribió la comunicación que se ha configurado una situación de control: Situación de control subordina. EMPRESA MATRIZ / CONTROLANTE: JUAN CARLOS CASTRO ARIAS. Identificación: 1094963022 Municipio: 63001 – Armenia. Dirección: Av bolívar 1 a 118 tercer piso. País: Colombia. EMPRESA SUBORDINADA / CONTROLADA: GEO CASAMAESTRA SAS. Nit: 900376562-6. Municipio: Armenia. País: Colombia.

Por documento privado del 25 de mayo de 2022 del Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de mayo de 2022, con el No. 57522 del Libro IX, se inscribió la comunicación que se ha configurado una situación de control: EMPRESA MATRIZ / CONTROLANTE: JUAN CARLOS CASTRO ARIAS. Identificación: 1094963022. Municipio: 63001 – Armenia. País: Colombia. EMPRESA SUBORDINADA / CONTROLADA: PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Nit: 900964406-8. Municipio: Armenia

Se pone de manifiesto las solicitudes de información elevadas por parte del ente acusador, encaminadas a que suministren copia integral y autentica de la documentación relacionada con el permiso de enajenación y ocupación que hayan tramitado para el Proyecto Parque Residencial Oviedo de la constructora Casamaestra, atendiendo a los números de noticia criminal 630016000059202250867, 630016000059202250865, 630016119630202200730 630016099363202251260. La investigadora del CTI-Calarcá Quindío de la Fiscalía General De La Nación, solicitó información similar respecto del proyecto Malasaña, con NUNC 63001600059202150415, en igual sentido profesional de gestión III de la sección de policía judicial CTI solicitó información en relación al NUNC 63001600059202250617 y que se adelanta ante la Fiscalía 24 Local de Armenia por el delito de Estafa.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

Por lo que, en respuesta a dichas peticiones, este despacho adjunta enlace, a través del cual se dio acceso al expediente digital del proceso administrativo sancionatorio No. 005 de 2021.

Es imperioso hacer alusión a las diversas promesas de compraventa allegadas a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, aportadas por promitentes compradores del proyecto y que no se identificaron autorizadas por las licencias y documentación aportada o permiso de enajenación correspondiente, relacionado con el caso Raval:

- Promesa de compraventa entre el señor JUAN CARLOS CASTRO ARIAS, Representante Legal de la Sociedad CASAMAESTRA SAS, persona jurídica identificada con NIT: 901.016.362-1, y el señor RICARDO CASTAÑO CASTRO, a quien le promete en venta el APARTAMENTO 1007 Proyecto EDIFICIO TORRE EL RAVAL, debidamente firmado y autenticado en la Notaria Quinta del círculo de Armenia el 10 de abril de 2017.
- Carta de instrucción relacionada con la preventa del inmueble suscrita entre la señora Martha Isabel Camargo de Bustos y Andrés Eduardo Bustos Camargo, respecto al bien inmueble apartamento 1503 por valor CIENTO DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$116.840.000), relacionando el plan de pagos.
- Carta de instrucción relacionada con la preventa del inmueble suscrita entre el señor José David Pérez Vásquez, respecto al bien inmueble apartamento 1110 por valor CIENTO VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$120.840.000), relacionando el plan de pagos.
- Compromiso de venta proyecto RAVAL suscrito entre el señor Daniel Alfonso Patiño Cuervo, Esperanza Lievano Moreno la sociedad CASAMAESTRA SAS, en relación con el apartamento 903 por valor de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$125.000.000).
- Auto N°008 de 2022 por medio del cual "SE FORMULAN CARGOS A LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303o quien haga sus veces, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces - Se vinculan los Patrimonios Autónomos denominados, FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL identificado con el Nit. 800.256.769-6, FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES identificado con el Nit. 830.053.812-2, FIDEICOMISO SANGENJO - FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7; FIDEICOMISO MALASAÑA-FIDUBOGOTÁ S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7 y el encargo Fiduciario N°2-3-72848 constituido con FIDUCIARIA BOGOTA S.A para el Proyecto RAVAL. - EN DESARROLLO Y EJECUCION DE:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 --- --
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES", donde se dispone:

ARTÍCULO PRIMERO: Formular cargos en contra de las sociedades **CASAMAESTRA SAS**, identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, y a su matriz controlante **DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL**, identificación N° B-15940364; **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6 representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, y a su matriz controlante **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS** identificación N° 1094963022 y a la **SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**, identificada con el NIT. 900.964.406-8 representada legalmente por el señor **NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY**, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, y a su matriz controlante **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS** identificación N° 1094963022, 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 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: Realizar la comercialización y venta de inmuebles destinados a vivienda y desarrollar la actividad de enajenación, sin el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales. 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 **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA Y PROYECTO TORRE SANGENJO** configurándose incumplimiento en sus obligaciones legales como son, entrega material y formal de los inmuebles prometidos en venta, 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.

(...)"

- Versiones libres del Representante Legal de los investigados en la fecha en que se recibieron, señor Juan Carlos Castro Arias (están en la formulación de cargos)



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 --- --
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

- Documentos a través de los cuales se da alcance a las versiones libres presentadas por el representante legal de los investigados, y que de la misma manera aparecen referenciadas en el Auto por medio del cual se formulan cargos.
- En concomitancia obra solicitud de vigilancia y control por queja ante la constructora Geo Casamaestra por no realizar la tradición de bien inmueble en el proyecto Oviedo Parque Residencial, mediante oficio de radicación No. 2022082338-29, elevada por la Defensoría del Pueblo, entidad que manifiesta haber recibido petición en coadyuvancia por parte del señor Flor Enith Pinzón Ávila, expresando los incumplimientos en los que ha incurrido la constructora, requiriendo la tradición del bien inmueble prometido el apartamento 1202 bloque II, sin haber obtenido respuesta alguna, considerando los abonos entregados. Solicitando para el efecto, se adelanten las acciones de inspección y vigilancia por tratarse de actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, informara sobre los alcances de las medidas adoptadas desde este despacho, si se adelante proceso de intervención o liquidación conforme a la ley 66 de 1968 y explicarle los tramites que debe adelantar para constituirse como acreedora dentro del proceso. De la cual se dio respuesta a través del oficio DP-POT-12616 de fecha 02 de noviembre de 2022.
- Análogamente, la Procuraduría General de la Nación en ejercicio de la función misional preventiva que les corresponden solicitan se les remitieran copia de la respuesta y/o tramite dado a las peticiones de unos ciudadanos determinados, información del estado en que se encuentra el proceso administrativo sancionatorio. Del cual se dio respuesta a través de oficio DP-POT-13136 de fecha 16 de noviembre de 2022.
- Obra respuesta a derecho de petición incoado ante la Curaduría Urbana No. 1 de Armenia, informando que del proyecto Raval se tenía Resolución No. 63001-1-19-0438 del 09 de octubre de 2019 *"por medio de la cual se otorga una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo"*, considerando que la promoción y oferta del proyecto data del año 2017.
- Requerimiento Senador Wilson Neber Arias Castillo.
- Requerimiento del senador Néstor Fabian Diaz Plata.
- Que obra en el expediente volante de PUBLICIDAD generada por la constructora GEO CASAMAESTRA SAS, y entregada en cada uno de sus proyectos, tendiente a generar desinformación respecto a la posible toma de posesión por parte del Municipio de Armenia.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023



- Que en el mismo sentido, se encuentran en el expediente diferentes comunicados por parte de las investigadas, a través de los cuales se les informaba a los promitentes compradores afectados, que no se les daría cumplimiento a lo pactado con ellos en atención al proceso que se adelantaba en esta dependencia, hecho que no corresponde a la realidad y que a todas luces es una clara muestra de la mala fe de los investigados, pues la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ningún momento se había pronunciado sobre la suspensión en el cumplimiento de las obligaciones por parte de los mismos para con los promitentes compradores afectados; motivo por el cual, en su momento, se expidió el oficio DP-POT-9537 del 16 de agosto de 2022 a través del cual se indicó a toda la ciudadanía que:

Por medio de la presente, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se permite informar a las personas interesadas en el desarrollo del Proceso Administrativo Sancionatorio N°005 de 2021, que se adelanta en contra de las Sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S. Identificada con el NIT 900.376.562-6, a la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. Identificada con el NIT 900.964.406-8, A LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S. Identificada con el NIT 901.016.362-1, por los incumplimientos denunciados por los promitentes compradores afectados, en desarrollo y ejecución de los proyectos Parque Residencial Oviedo, Proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibelez, Proyecto El Ravál, Proyecto Torre Malašana y Proyecto Torre Sangajón.

Que la administración municipal, a través de esta subdirección a la fecha de la presente no ha expedido acto administrativo por medio del cual se decreta una intervención forzosa administrativa en los términos de la ley 66 de 1968 para las investigadas como resultado del referido proceso, motivo por el cual, no le es dable a las investigadas sustentar sus incumplimientos en el proceso que se adelanta en esta entidad municipal y no existe motivo o razón para que en la actualidad las investigadas no den cumplimiento a las obligaciones contractuales adquiridas con los promitentes compradores.

- Estados Financieros De 2021
- Estados Financieros De 2022
- Documentos aportados por afectados Parque Residencial Oviedo frente al presunto incumplimiento por parte de la fiduciaria Corficolombiana en ejercicio del contrato de fiducia
- Obra acta de reunión de fecha 12 de diciembre de 2022, con la exposición del proceso administrativo sancionatorio No. 005 de 2021, que se adelanta en contra de



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

las sociedades investigadas, haciendo un acucioso análisis de los incumplimientos puestos en conocimiento a través de las peticiones y demás elevadas a esta dependencia por las personas defraudadas, respecto de cada uno de los proyectos, relacionando las causales en las que incurrieron y los compromisos convenidos, en la cual quedó consignada:

"Expuesto lo anterior, es claro que las sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el Nit. 900.376.562-6, CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el Nit901.016.362-1, y SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. identificada con el Nit. 900.964.406-8, incurren en las causales mencionadas del Artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por lo que se hace procedente la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las mismas.

(...)

Analizando la situación de la empresa, expuesta tanto en los estados financieros que se presentaron, como en el hecho de que se haya admitido a proceso de reorganización en la superintendencia, es prudente que la modalidad que se adopte sea la de administración, pero también debemos tener en cuenta que ello puede cambiar una vez el agente especial realice el diagnóstico de las sociedades intervenidas; o cuando se presenten hechos que den lugar a ello."

ALEGATOS

La abogada **SUSANA GÓMEZ BETANCURT**, en calidad de representante para asuntos judiciales de las sociedades comerciales **GEO CASAMAESTRA SAS, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, y CASAMAESTRA SAS**, según consta en los certificados de existencia y representación legal obrantes en el expediente, presentó los correspondientes alegatos.

Manifestó que la subdirección del Departamento Administrativo de Planeación fundamenta el procedimiento administrativo sancionatorio, en la presunta violación de los numerales 1, 3, 5 y 7 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, y refiere que en cuanto a la causal enlistada en el primer numeral, "Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones." y que en virtud de lo establecido en la ley 1116 de 2006 y en el artículo 125 de la Ley 388/97:

"Se encuentran plenamente habilitadas mi representadas, para solicitar ante la Superintendencia de Sociedades el ingreso al proceso de reorganización de pasivos, el cual tendrá como finalidad, la protección del crédito, la normalización de las relaciones comerciales y crediticias, mediante una reestructuración operacional, administrativa, de activos y de pasivos1, en resumidas cuentas, la empresa tiene como intención clara al someterse al régimen de insolvencia mediante la reorganización empresarial, pagar sus acreencias, cumplir a los compradores y proveedores y desarrollar los proyectos que se viabilicen teniendo en cuenta los cambios drásticos en el sector de la construcción durante los últimos 3 años. Es menester indicar a la Administración Municipal, que las investigadas, a pesar de encontrarse en mora respecto del pago de algunas obligaciones, jamás dejó de pagar, por el contrario y tal y como lo aporté al proceso, en el escrito de descargos, las sociedades han devuelto más de tres mil millones de pesos a promitentes compradores, sin tener en cuenta los recursos que han sido devueltos por las diferentes entidades fiduciarias, tampoco se ha cesado en la escrituración de los inmuebles ya construidos, luego entonces, el hecho de que hoy por hoy, la sociedades pretendan reorganizarse y pagar sus pasivos dentro de dicho proceso, no la hace



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -

RESOLUCIÓN

DE 0 MAR 2023

merecedora de una intervención por parte de la administración municipal, conociendo plenamente que los efectos de un proceso de reorganización son muy distantes de los de una intervención con fines de liquidación"

(...) Llamo la atención al despacho en que afirmar que la situación actual de las investigadas al querer entrar a una proceso de reorganización, se traduce en un perjuicio inminente para los compradores es un total desacierto y denota un serio desconocimiento de los beneficios que tiene acogerse a un régimen de insolvencia con el fin de reorganizarse, pero más allá de la posición personal que tenga el juzgador en el presente trámite, en el curso del procedimiento no existe una prueba siquiera sumaria de tal hecho, la administración jamás puso de presente la prueba que fundamenta el supuesto "perjuicio inminente" que sufren los compradores con que las sociedades entren en proceso de reorganización.

Tampoco la administración presentó las pruebas que tenían, de los pagos de las obligaciones que han sido suspendidas, luego entonces con que sustento probatorio podría invocar esta causal cuando de los autos que se han puesto en conocimiento a las partes no hay evidencia de la configuración de la infracción.

Al respecto es preciso aclarar que no obedece a la intención de reorganización el presente proceso, este obedece principalmente, como se ha reiterado, al incumplimiento sistemático por parte de las investigadas de varias normas urbanísticas y del incumplimiento de múltiples formas a los promitentes compradores, a quienes debe garantizarse que su derecho a la vivienda no siga siendo vulnerado. Pagar no solamente implica entregar dinero, este modo de extinguir obligaciones también involucra la entrega real y material de lo prometido, por dar un ejemplo. Son pruebas contundentes de incumplimiento de pagos la cantidad de promesas incumplidas, que aunque la alegante diga que están llegando a acuerdos o están cumpliendo, lo cierto es que en el plenario se observan pruebas contundentes que demuestran lo contrario.

Continúa expresando la alegante:

"Con relación a la causal del numeral 3, expresa que: "3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario."

Entendiendo que las órdenes del superintendente bancario se traducen en las ordenes que emita el Departamento Administrativo de Planeación, las sociedades que represento no han incumplido ninguna orden, han contestado los requerimientos, atendido las visitas que a los proyectos han realizado los funcionarios de la entidad, han estado presentes en todo el procedimiento administrativo adelantado, el representante legal fue de manera voluntaria a rendir versión libre, las sociedades no ha abandonado sus negocios, tienen un domicilio donde atienden tanto a compradores como a funcionarios, por tanto, no hay evidencia dentro del proceso que permita a la administración decir que la sociedad ha incurrido en dicha causal."

Este tópico se trató líneas atrás, donde se expresó que dar respuesta escrita a un requerimiento no implica per se su cumplimiento, pues no se obtuvo respuesta de fondo que satisficieran lo solicitado, ya que muchas interrogantes quedaron en el aire, con la consecuente inseguridad jurídica que generan, por lo tanto sí se encuentra demostrada la causal como más adelante se expondrá en el concepto de la violación.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -

RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

Se prosigue indicando en los alegatos:

"La siguiente causal enrostrada es: "5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura."

Comienza haciendo alusión a la parte: "manejar sus negocios de manera no autorizada" pues está probado dentro de proceso, que los proyectos Cibeles, Sangenjo, Oviedo, Raval y Malasaña contaron con licencias de urbanismo, lo que evidencia que cumplieron las constructoras con lo normado en la materia, y que los documentos fueron revisados y avalados por el curador urbano para así dar viabilidad a la expedición de las licencias, extraña que la subdirección pretenda endilgar tal actuar, si en su despacho fueron radicados como lo indica la ley, los planos, licencias, se realizó en debida forma el procedimiento de validación y verificación de la implantación, entre otros.

Quiero ser enfática, en que en el escrito de formulación de cargos, jamás se citó específicamente la infracción cometida, a más de citar normas generales no se endilgo a mis representadas las conductas específicas que según le municipio son de tal envergadura que facultan para tomar una medida de intervención, sin embargo, en la contestación a la acción de tutela interpuesta por las investigadas contra la subdirección por las violaciones al debido proceso, pareciera que si tienen definidas, las supuestas infracciones.

Ahora bien, en cuanto al proyecto Raval, indica que contó con licencia de urbanismo, y si bien a la fecha por las situaciones de fuerza mayor que muy bien conoce la administración municipal pues ha sido parte directa en los impedimentos presentados para levantar la torre de 15 pisos, la sociedad Casamaestra SAS sí radicó ante la curaduría urbana 1 de Armenia solicitud de licencia de construcción, con radicado 18-1-0339. *"A la fecha, la administración municipal conoce de primera mano, pues ha dado respuesta a múltiples peticiones de mi representada, que la construcción no se ha podido adelantar por un cambio normativo, que afectó drásticamente los pisos que se pueden autorizar para construir y que la sociedad ha buscado insistentemente alternativas a dicho inconveniente. Se pregunta la subdirección, que como después de según ellos 5 años no se ha empezado la obra cuando conocen de primera mano las razones de fuerza mayor que han impedido que se de paso al inicio del proyecto, luego entonces, la administración no ha tenido en cuenta en este proceso, los hechos que rodean el caso del proyecto Raval y pretenden justificar una intervención forzosa con un argumento tan somero como lo es que no se cuenta con un permiso de enajenación expedido, lo que no exige la legislación Colombiana por lo tanto no constituye una infracción de tipo urbanístico (...)*

En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Les recuerdo que para el Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, se han radicado en varias ocasiones las solicitudes del permiso de ocupación y ha sido su misma entidad la que no ha expedido los permisos, argumentando que no se tienen legalizados los servicios públicos, a pesar de que cada apartamento y zona común cuenta con servicio



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -

RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

de energía y acueducto, pasando por alto la prohibición que en la materia establece la ley, como lo subraya líneas arriba"

Este despacho deja claro que no está en discusión que las investigadas han cumplido parte de los requisitos que les impone la normativa vigente; sin embargo, como se ha venido mostrando y demostrando, hay una serie de normas urbanísticas incumplidas y que no se avizora su cumplimiento en la inmediatez porque nada al respecto se manifiesta. Hace una errónea interpretación la alegante de lo dispuesto por el decreto 1077 cuando establece que no se puede condicionar instalar los servicios públicos a un permiso de ocupación, y no al contrario, como es la hermenéutica asumida, siendo un requisito para la expedición del permiso de ocupación que los inmuebles cuenten con servicios públicos, no una conexión provisional como la que se tiene.

Se expresa también en los alegatos:

"Otra afirmación del subdirector fue, "dentro de las finalidades que tiene la ley 66 de 1968 esta garantizar el cumplimiento a los promitentes compradores. ¿cómo un testimonio puede probar y garantizar que se cumplirá a los afectados?"

Estos argumentos presentados por la administración municipal permiten dilucidar claramente varios aspectos que me veo en la obligación de dejar por sentados expresamente desde ya, puesto que serán las constancias de que las investigadas a pesar de no conocer las supuestas infracciones al artículo 12 de la ley 66 de 1968 pues no se especificaron en el auto de cargos ni en ningún auto dentro del expediente, conocieron como lo manifesté líneas arriba en la contestación de la acción de tutela interpuesta por las pasivas, algunos móvileso fundamentos que tiene la subdirección y los cuales me permito refutar pues carecen de sustento legal y de una debida aplicación normativa, y estas apreciaciones toman sustento cuando de la lectura de la ley 66 de 1968, se desprende que el objeto de la ley es la vigilancia del cumplimiento de los presupuestos de ley para las actividades enajenación y no el estudio o el adelantamiento de un proceso judicial con el fin de determinar un incumplimiento en las relaciones contractuales que se desprenden de la celebración de un contrato, como en este caso sucede, evento en que será la jurisdicción ordinaria dentro de sus competencias la que determine si existe unincumplimiento contractual o un eximente de responsabilidad, o se configura una causal de fuerza mayor, o el incumplimiento fue reciproco y tomará las decisiones tendientes a regular la relación negocial.

Señor subdirector, en cabeza suya no reposa la función ni competencia de juez de la república, usted no puede entrar a determinar si en la relación contractual que surge de la celebración de un contrato de promesa de compraventa hubo incumplimiento o no, eso le corresponde a la jurisdicción ordinaria, por lo tanto, usted no garantiza en ningún momento un cumplimiento a los compradores, es más, ni siquiera existe una reglamentación del procedimiento al que están dando paso mediante radicado PAS-005.

Esta vez la representante judicial de las investigadas realiza una interpretación aislada y errada de la Ley 66 de 1968. Es preciso dejar de presente que la jurisprudencia ha sido reiterativa en darle rango fundamental al derecho a la vivienda, por lo que las promesas de compraventa y la captación de dinero para vivienda no son meros actos civiles donde la administración no tiene competencia. Se tiene así que en la sentencia T686-2017, magistrado ponente doctor Alejandro Linares Cantillo, se estableció:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

"La Ley 66 de 1968, previó en su artículo 1 que el Gobierno Nacional, a través de la Superintendencia Bancaria, ejercía la inspección y vigilancia sobre las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas, o para la construcción de las mismas. De esta manera, se reconocía que en la vivienda y en materia crediticia, especialmente la relacionada con el acceso a la vivienda, existe un interés público, razón por la que no se trata de una actividad públicamente indiferente, sino que requiere de la función de policía administrativa. Entre sus atribuciones, la Superintendencia Bancaria podía tomar posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocuparan de tales actividades, disponer su liquidación, por determinadas causas...

Posterior al recorrido normativo que ha trasegado la ley 66 de 1968 con respecto a la competencia del ente que ejercería la inspección, vigilancia y control, en la misma sentencia se expuso:

"A partir de la expedición de la Ley 388 de 1997 (18 de julio) "por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones" la intervención a las personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda fue reformada, y se previeron dos tipos de liquidación según la causal del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 en la que se incurra – causales para la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes – (artículo 25 de la Ley 388 de 1997). Por tanto, (i) las personas que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del citado artículo 12, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria en los términos previstos en la Ley 222 de 1995; mientras que (ii) las personas incurso en las situaciones de cualquier otro numeral del artículo 12 estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la Ley 66 de 1968. Sin embargo, en caso de que las personas incurran en causales que permiten el concordato y otra causal prevista en el mismo artículo 12, procede el trámite de toma de posesión contenido en la Ley 66 de 1968"

Se precisa también aclarar con respecto a lo manifestado de "ni siquiera existe una reglamentación del procedimiento al que están dando paso mediante radicado PAS-005", que esta dependencia en aras de garantizar el debido proceso de todos los involucrados adopta el proceso administrativo sancionatorio que estipula la ley 1437 de 2011, atendiendo lo dispuesto en el inciso tercero del artículo segundo de la misma ley que establece: "Las autoridades sujetarán sus actuaciones a los procedimientos que se establecen en este Código, sin perjuicio de los procedimientos regulados en leyes especiales. En lo no previsto en los mismos se aplicarán las disposiciones de este Código".

Prosigue indicándose en los alegatos:

"De las intervenciones realizadas en ocasiones anteriores a otras sociedades, se pueden evidenciar los múltiples vacíos y la inseguridad jurídica que existe en este tipo de procedimientos, ya que las empresas quedan a su merced sin posibilidad de defensa real y efectiva, sin posibilidad de como lo establece ARTÍCULO 19. De la ley 510 de 1999 que modifica el artículo 113 del Estatuto Orgánico del Sistema, someterse o presentar:

"6. Programa de recuperación. El programa de recuperación es una medida encaminada a evitar que una entidad sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria incurra en causal de toma de posesión de sus



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -

RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

bienes, haberes o negocios o para subsanarla. En virtud de dicha medida, la entidad afectada deberá adoptar y presentar a la Superintendencia Bancaria un plan para restablecer su situación a través de medidas adecuadas, de conformidad con las disposiciones que dicte el Gobierno Nacional."

Este despacho quiere hacer claridad que la responsabilidad de los vacíos que rodean este tipo de procesos no son responsabilidad de la administración y que en incontables oportunidades el honorable Consejo de Estado ha exhortado al legislativo a legislar al respecto. Con respecto a lo que expone la alegante sobre la norma que modifica el artículo 113 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el programa de recuperación, se precisa indicar que dicho compendio normativo es aplicable al caso, posterior a que la administración ordene la medida de toma de posesión, es decir, para el procedimiento de toma de posesión cuando es decretado, por remisión de la ley 66 de 1968, como ha ratificado la jurisprudencia.

Prosigue la apoderada judicial de las investigadas alegando que "La administración no le otorgó la posibilidad a las investigadas de subsanar las posibles falencias encontradas, negó de plano el ingreso de estas al proceso de reorganización afirmando que este causaría perjuicios irremediables a los compradores, como puede ser eso cierto si solo del estudio juicioso de las pruebas aportadas se evidencia que las empresas son viables, que existe posibilidad de que con el acompañamiento de la administración si se quiere, se puede sacar adelante a las personas jurídicas, es cierto que las empresas pueden presentar inconvenientes y retrasos en las obras, puede haber pleitos de carácter civil y comercial, pero buscar a toda costa acomodar las causales del artículo 12 de la ley 66 del 68 a hechos que nada tienen que ver es una fatal extralimitación de sus funciones".

Es menester a este respecto indicar que no es potestativo de la administración negar o permitir la reorganización, estamos ante un tema de COMPETENCIA, la cual por ministerio de la Ley ante el cumplimiento de las condiciones que ya han dado a conocer de forma reiterada, es de la administración municipal, de hecho, dentro de los requisitos para la reorganización no se encuentra autorización de la administración municipal.

No está en discusión si las empresas son viables, de hecho no es una causal para la toma de posesión la inviabilidad de la empresa, pues por eso la toma de posesión se puede dar también en la modalidad de administración. No se está buscando "acomodar" las causales, los hechos hablan por sí solos y son los que se acomodan a las causales, no al contrario.

Se continuó expresando en documento de alegatos:

"Ahora bien, vuelve a decir la subdirección que esto se trata de determinar la responsabilidad derivada del incumplimiento de un negocio jurídico celebrado entre comprador y vendedor en el marco de una promesa de compraventa de un bien inmueble, lo que a todas luces no es competencia de la administración municipal resolver, esto corresponde a una controversia de tipo civil que deberá conocer a la luz de la legislación Colombiana la jurisdicción ordinaria, porque además, no es que todos los compradores de todos los proyectos presenten la misma situación, hay cientos de compradores ya entregados y escriturados, hay clientes que incumplieron a lo pactado, hay eventos en que las sociedades se encuentran cobijadas bajo una causal de fuerza mayor, luego entonces, como pretende la administración intervenir 3 empresas con proyectos diferentes, condiciones diferentes, contratos diferentes ya que todos



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

los clientes no cuentan con promesa de compraventa suscrita sino con otros documentos jurídicos, lo que evidencia a todas las luces la arbitrariedad de la administración en el caso que nos asiste".

Se insiste, como se indicó líneas atrás, que por querer del constituyente y el legislativo la administración municipal debe proteger el derecho a la vivienda, teniéndose que los asociados entregan un patrimonio con una expectativa, donde pueden estar inmersos los ahorros de toda la vida de una familia, que deben ser protegidos. No se requiere solamente la existencia de una promesa, la ley 66 de 1968 aplica para ... *inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda... Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles: La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda, lo que claramente indica que no está supeditada la intervención a que el negocio se dé por promesa.*

Expresa la alegante:

"Tristemente y a pesar de lo vagos e indeterminados que son los diversos autos expedidos por usted en el marco del presente proceso, donde ni le permitió a las investigadas conocer y controvertir los hechos específicos que fundamentaron cada una de las causales enlistadas, así como tampoco conocery controvertir las pruebas, ni se les permitió salir avante y reorganizarse pareciendo este proceso desde un principio una sentencia anticipada, no me resta más que, en aras de que sea está la oportunidad para dejar por sentado las múltiples irregularidades y yerros cometidos, que endilgamos a la administración municipal y que rogamos haber tenido en cuenta dentro del trámite y subsanar, dejarlos como evidencia para las acciones que se adelantarán con posterioridad a la decisión que reitero pareciera tomada desdeun comienzo".

Falta a la verdad la apoderada judicial cuando indica que no se le permitió a las investigadas conocer y controvertir los hechos, esto incluso se encuentra validado por el juez constitucional al cual acudieron las investigadas, pues quedó probado que en varias oportunidades se puso a su disposición el expediente.

Se concluye el alegato expresando: *"En este sentido, dejo sentados los alegatos de conclusión, reiterándole a la administración que, aunque en este caso es juez y parte, debe acoger los conceptos de proporcionalidad, razonabilidad y alcance de las decisiones que serán adoptadas en el acto administrativo que desate la contienda, puesto que en consideración de la suscrita apoderada, es a todas luces desproporcionada una medida de intervención para la de toma de posesión de tres empresas que no conoce y que si en realidad su intención es salvaguardar a los clientes, sería más eficiente trabajar de la mano, con su supervisión pero sin generar tal perjuicio como implica las medidas de intervención, peor aun existiendo otras como lo acote delantamente que bien pudo permitir el fallador a las sociedades, además que, debe tenerse en cuenta que estas constructoras no han abandonado los negocios, han estado presentes en el proceso y para los compradores, contamos con empleados calificados que conocen los proyectos, que contactan a los clientes y que serán despedidos por causa de las determinaciones de la administración municipal"*

Cabe precisar que no es caprichosa la actuación de esta dependencia y que dentro de las funciones y facultades que le han sido otorgadas está cumpliendo el deber que le asiste. No puede esta administración, por dar gusto a las investigadas, cuando consideran que les



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

conviene mejor un proceso que otro, desprenderse de la competencia que le asignan la Constitución y la Ley. Tampoco puede esta administración tomar acciones que no están dentro de su ámbito de competencia, como la propuesta de supervisar y trabajar de la mano en un proceso de reorganización, al cual acudieron las investigadas aún a sabiendas del proceso que inició esta dependencia y que a la postre puede significar mayor trauma para los afectados a quienes han desinformado y le han creado pánico indicando que el proceso de la administración los va a perjudicar.

SUSANA GÓMEZ BETANCURT, actuando en calidad de apoderada especial de **ALIANZA FIDUCIARIA** quien es vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CIBELES** identificado con Nit. 830.053.812-2, contesto en los siguientes términos:

La sociedad Geo Casamaestra ha ejecutado en casi su totalidad el objeto contractual, estando construidos todos los apartamentos del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, y a la fecha se encuentran adelantando las gestiones e instruyendo a la entidad que represento con el fin del otorgamiento de poderes para las correspondientes protocolizaciones de las escrituras públicas de compraventa, si bien, en el desarrollo del proyecto se pudieron haber presentado algunos retrasos y vicisitudes, la sociedad ha realizado ingentes esfuerzos con el fin de dar cumplimiento a las obras, tan es así que el conjunto en referencia, está casi culminado, construidas sus 5 torres de apartamentos y zonas comunes dentro del conjunto. Por lo tanto, las manifestaciones que esta entidad puede hacer al municipio de Armenia, es que Geo Casamaestra SAS, ha buscado sacar adelante el proyecto Cibeles, y que a la fecha es satisfactorio ver el avance obtenido.

Señor subdirector, el patrimonio autónomo ha ejecutado las funciones que le corresponden dentro de la relación comercial, es consciente de algunos retrasos generados en obra, lo cuales parecieran tener fundamento y no ser un mero capricho del constructor, pero si consideramos que pueden existir otras posibilidades de defensa real y efectiva, de vigilancia y control por su parte, como la consagrada en el ARTÍCULO 19. De la ley 510 de 1999 que modifica el artículo 113 del Estatuto Orgánico del Sistema:

"6. Programa de recuperación. El programa de recuperación es una medida encaminada a evitar que una entidad sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria incurra en causal de toma de posesión de sus bienes, haberes o negocios o para subsanarla. En virtud de dicha medida, la entidad afectada deberá adoptar y presentar a la Superintendencia Bancaria un plan para restablecer su situación a través de medidas adecuadas, de conformidad con las disposiciones que dicte el Gobierno Nacional."

También el permitir que la sociedad Geo Casamaestra ingrese al proceso de reorganización, ante la superintendencia de sociedades, lo cual podrá garantizar el pago de las acreencias, incluso las que se llegaran a tener con la entidad fiduciaria.

Adicionalmente, Señala que de acuerdo a directrices del Consejo de Estado manifestadas en la Sentencia 11001-03-06-000-2019-00128-00, del 29 de octubre de 2019, encuentran que en la oficina de Gestión y Recaudo y Cobranzas de la DIAN de Armenia, solicitó a la Superintendencia de Sociedades, a través de la Intendencia Regional de Manizales, la liquidación judicial de la Constructora Comowerman Ltda., por abandono de sus negocios y que como se evidencia es un caso excepcionalmente diferente al de las sociedades que hoy representa ya que no hay abandono en los



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

negocios, por el contrario, se han atendido todos los requerimientos y se inició un proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades, incluso de manera previa al del trámite administrativo de la Alcaldía, donde a la fecha no se ha determinado ninguna infracción urbanística.

Concluye que el Municipio debe actuar de acuerdo a sus facultades, estrictamente establecidas, corroborando el cumplimiento de las funciones claramente delegadas en observancia a las normas enunciadas, donde para el caso específico del patrimonio autónomo que represento, se puede evidenciar que no hay decisión ni administrativa ni judicial que demuestre un incumplimiento, hecho que debe ser revisado por su entidad previamente a tomar cualquier decisión la cual reclamamos como una garantía del debido proceso. Y se reitera para el caso en concreto, que no hay abandono de los negocios y que según lo manifestado por las investigadas existe toda la disposición para continuar y dar solución a todas las situaciones particulares que hubieran podido generar el inicio de la inspección y control.

Sobre el particular es menester indicar, que la apoderada de la Alianza Fiduciaria como administradora y vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CIBELES, es reiterativa en sus argumentos y en lo que esboza, pues es la misma apoderada de los investigados, por lo que lo discurrido por ella en estos argumentos se solventan con lo que se manifestó líneas atrás.

SEBASTIÁN RESTREPO ARBOLEDA, actuando en calidad de apoderado del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL**, del cual la **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.** es su vocera y administradora, presentó en tiempo para ello el presente memorial, para ser tenido en cuenta al momento del fallo administrativo:

Como un contexto necesario para la comprensión del estado actual del proyecto inmobiliario, resulta necesario y conveniente tener en cuenta que, cada una de las siete (7) etapas proyectadas, era autónoma e independiente de las demás desde el punto de vista técnico, económico y financiero, lo cual explica que por ello, existan dos (2) etapas en estado de escrituración, una (1) etapa pendiente de desarrollo ante la suspensión injustificada de las obras por parte de la sociedad Fideicomitente y de la ausencia de una financiación cierta y, ante este panorama y el incumplimiento generalizado propiciado por parte de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS, cuatro (4) etapas que no alcanzaron el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos y que se tradujeron en la devolución de los aportes a los adquirentes.

Por lo anterior, el día cinco (5) de octubre de 2020 le fue notificado a la sociedad Fideicomitente PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. la determinación de dar por terminado, de manera unilateral e inmediata, el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL.

Asimismo, reafirman lo enunciado en la oportunidad en que se radicaron los denominados Descargos:

Como es de pleno conocimiento del Despacho, el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL no tuvo, ni puede tenerlo por la naturaleza jurídica de este patrimonio



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

autónomo, la obligación legal ni contractual de otorgamiento, renovación ni aclaración de las licencias objeto de investigación en el presente.

Aunado a lo anterior, y como se pudo ilustrar incluso por el mismo Despacho, las licencias objeto de investigación están radicadas únicamente en cabeza de la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS. No está en cabeza del patrimonio autónomo denominado como FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, del cual es su vocera y administradora la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. el supuesto incumplimiento de la norma contentiva en las Leyes 388 de 1997, Decreto 1077 del 2015 y la Ley 66 de 1968 y Decreto Ley 078 de 1987, puesto que las obligaciones y deberes que adquirió por virtud de la Ley y del contrato de Fiducia recaen respecto de la administración de los bienes fideicomitidos, más no en la gerencia y construcción del proyecto inmobiliario.

En armonía con todo lo anterior, y sin perjuicio de lo aquí investigado, es claro, como ya se enunció en varias oportunidades, que el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL del cual es su vocera y administradora la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ha venido cumpliendo y lo seguirá haciendo, respecto de las obligaciones que recaen en cabeza suya.

Respecto a los argumentos esbozados por el apoderado del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, esta Subdirección reitera lo señalado al momento de pronunciarse frente a los descargos en el sentido que la celebración de los contratos de constitución de fiducia mercantil y/o encargo fiduciario son documentos o actos propios del derecho comercial, celebrados dentro del giro ordinario de sus negocios, motivo por el cual en esta instancia procesal no es procedente realizar un pronunciamiento frente al cumplimiento o no del mismo, toda vez que ello se ejecuta dentro de unas obligaciones pactadas entre partes y es una acción que tendrá que analizarse en el marco de la toma de posesión.

Concluyendo que el FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL del cual es su vocera y administradora la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ha venido cumpliendo y lo seguirá haciendo, respecto de las obligaciones que recaen en cabeza suya.

CONCEPTO DE LA VIOLACION

Téngase en cuenta, que la constructora incumplió con las obligaciones que debe cumplir el titular de la licencia, entre otras, conforme al decreto 1077 de 2015, a saber:

"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

(...)

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que estableció el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto."



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

Así mismo, hablando del principio de la seguridad jurídica, según la jurisprudencia Constitucional y Contencioso administrativa, un particular puede estar, ya sea ante una mera expectativa, ante una situación jurídica consolidada o ante un escenario de derechos adquiridos.

Por lo que se entiende que si las partes, en este caso que, si el promitente comprador no cumple con las prerrogativas impuestas por la ley, las expectativas se esfuman y como consecuencia no podrá reclamar. Lo mismo se debería derivar por parte de la constructora al incumplir con sus obligaciones como la ejecución de las obras, solicitar los correspondientes permisos, licencias de urbanización, construcción, cumplir con lo estipulado en los contratos de promesa de compraventa, entregando y escriturando los inmuebles prometidos, ceñirse a las normas urbanísticas, etc., pues todo ello comprende el principio de la seguridad jurídica en materia urbana, para poder crear un proyecto viable y sobre todo que se pueda consolidar para no poner en detrimento el patrimonio y generar falsas expectativas en terceros, también relacionado con el principio de la distribución equitativa de las cargas que se derivan del urbanismo.

Con fundamento en el parágrafo 4o, Art. 2.2.6.1.1.7, Decreto 1077 de 2015 "el titular de la licencia tiene derecho a que se le expida la licencia de construcción de soporte a las normas urbanísticas siempre y cuando ejecuta la totalidad de las obras contempladas en la misma."

Considera esta Subdirección sobre las sociedades investigadas que:

- La **no ejecución** de los proyectos constructivos MALASAÑA, EL RAVAL, TORRES 3,4,5, y 6 DEL PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, TORRE 6 CENTRO COMERCIAL Y RESIDENCIAL CIBELES,
- El incumplimiento en **entregas materiales** en los proyectos PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, MALASAÑA, RAVAL, SANGENJO Y CIBELES, tanto en unidades de vivienda prometidas en venta, como en parqueaderos.
- **Incumplimiento en Escrituración** en los proyectos SANGENJO, CIBELES, OVIEDO, RAVAL Y MALASAÑA ejecutados en el Municipio de Armenia, evidenciados dentro del proceso y como quedo expuesto en líneas atrás.
- Las promesas de compraventa o instrumentos encaminados al recaudo de dinero predestinado a la adquisición de inmuebles destinados a vivienda sin licencia constructiva ni permiso de enajenación como el caso del proyecto EL RAVAL,
- La ocupación y entrega material de inmuebles sin el cumplimiento de normas urbanísticas como el permiso de ocupación y habitabilidad, en el caso de CIBELES y OVIEDO, documentos que en su momento fueron solicitados a través de actas de visita y no han sido aportados por los investigados, ni expedidos por esta dependencia.
- La falta de individualización y legalización de servicios públicos en proyectos como PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO
- Las solicitudes de los promitentes compradores, quienes se acreditan como afectados de las sociedades, **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303o quien haga sus



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

veces, **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, **CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces.

Hechos que constituyen una clara transgresión a la Ley 66 de 1968 y demás normas que la modifican y complementan, así como la consecuente vulneración al derecho fundamental a gozar de una vivienda digna de los afectados. Es así, que el propósito que le asiste a esta Subdirección Administrativa de Planeación es la de salvaguardar los derechos de los promitentes compradores, velar por el cumplimiento y la efectividad de la confianza legítima, como manifestación de la presencia del Estado.

Todas las pruebas documentales relacionadas con el desarrollo y ejecución de los proyectos aportadas por promitentes compradores afectados, propietarios y terceros, declaraciones y visitas técnicas; constituyen las pruebas documentales y testimoniales en las cuales constan las diferentes negociaciones adelantadas, y de las visitas técnicas a los Proyectos **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, CIBELES, SANGENJO, MALASAÑA Y EL RAVAL**, se conforma el material probatorio suficiente para tomar una decisión.

Que teniendo en cuenta los antecedentes y conclusiones expuestos, no cabe duda de que las sociedades **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6, sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, y la sociedad **CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1. han incurrido en varias de las causales establecidas en el Artículo 12 de la ley 66 de 1968, como se verá a continuación:

Artículo 12 de ley 66 de 1968

- “1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.*
- 2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y negocios a la inspección del Superintendente Bancario.*
- 3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.*
- 4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar contabilidad de sus negocios.*
- 5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.*
- 6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.*
- 7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior”.*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN - - - - -

Ahora, analizados los incumplimientos en cada uno de los proyectos ejecutados por las sociedades investigadas, se individualizará el incumplimiento en cabeza de cada una de las sociedades:

1. SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS.

Si bien presuntamente la sociedad solo tenía la ejecución de los PROYECTOS CENTRO COMERCIAL Y RESIDENCIAL CIBELES Y TORRE SANGENJO, en los que se evidencia el incumplimiento a los promitentes compradores y la transgresión a sus derechos fundamentales de vivienda digna, se evidenció según lo probado líneas atrás, la citada sociedad también suscribió promesas de compraventa en proyectos como PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO y recibió recursos directamente por lo mismo en el citado proyecto como quedo probado en el acápite donde se describe el incumplimiento en el proyecto; de la misma manera se tiene, que la misma sociedad, si bien no suscribió documentos en el Proyecto EL RAVAL, recibió recursos provenientes de promitentes compradores; situación que la hace solidaria al incumplimiento, escenario que generó una clara inseguridad en el manejo de los recursos y el manejo irregular del proyecto que contaba con un encargo fiduciario para la ejecución del mismo; proyecto que se anunció, ofertó y vendió sin el respectivo permiso de enajenación.

Por lo que el proceder de la sociedad, persona jurídica diferente e independiente, cuya subordinación únicamente fue inscrita y consecuentemente oponible a terceros en cámara de comercio, a partir del 10 de mayo de 2022, la mentada sociedad incurrió en las causales 1, 3, 5 y 7 de la ley 66 de 1968.

"1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

Para determinar el incumplimiento a esta causal, es necesario hacer algunas apreciaciones previas respecto al concepto de pago.

"El pago, como lo cita el Código Civil en su artículo 1626:

*Artículo 1626 C.C. Definición de pago
El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.*

El pago es el cumplimiento efectivo de las obligaciones con el cual un deudor extingue las obligaciones que posee con su deudor. El pago es el modo normal de extinguir las obligaciones, ya que supone la ejecución efectiva de la prestación que previamente acordaron las partes, y por la que se vieron abocadas a contratar. Al respecto⁴, Tamayo Lombana expresa: el pago es el acto jurídico por el cual se cumple la prestación debida, cualquiera que sea su objeto (dar, hacer o no hacer), y cuyo efecto es extinguir la obligación⁵. (negritas y subrayado fuera de texto)

El pago no necesariamente recae en la obligación de entregar una suma de dinero, el pago es una figura mucho más amplia a esta simple limitación. "Cualquiera que sea la obligación, el que la ejecuta está pagando. Al respecto, muy clara doctrina

⁴ https://repositorio.ucaolica.edu.co/bitstream/10983/18221/1/Derecho-obligaciones_Cap09.pdf

⁵ Lombana, Tamayo. *Manual de obligaciones. las obligaciones complejas. La extinción de las obligaciones*. Editorial Temis, Bogotá. P. 93.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

*ha sido al precisar el sentido restringido y el amplio del vocablo pagar, el sentido usual y el sentido jurídico. En síntesis, puede decirse: en lenguaje ordinario, pagar se entiende como entregar una suma de dinero. En lengua jurídica, pagar es ejecutar la obligación, cualquiera que sea su objeto*⁶

En ese contexto y con base en lo expuesto, tenemos que "el pago de sus obligaciones" referido en este numeral, claramente constituye una obligación de HACER – EJECUTAR UNA ACCION- entendida esta como la suscripción de escritura de Compraventa por parte de los investigados, como es el caso que nos ocupa; omitiendo la entrega y escrituración a los múltiples promitentes compradores afectados en los proyectos CIBELES – SANGENJO – OVIEDO – RAVAL; como quedo descrito en la descripción del incumplimiento en cada proyecto, y de todas las pruebas aportadas por todos los promitentes compradores afectados.

Así las cosas, y en el caso que nos ocupa, se tiene probado que al menos a 150 personas promitentes compradores de los proyectos CIBELES, SANGENJO, OVIEDO Y RAVAL, se les ha incumplido la obligación de entrega integral de los inmuebles prometidos en venta; y que la obligación de escrituración es connatural al contrato de compraventa de bienes inmuebles, por lo que dicha omisión se subsume claramente en la causal bajo estudio de incumplimiento; y que los aquí investigados, no lograron demostrar durante el trámite procesal que se haya cumplido con la obligación de escriturar lo prometido en venta o que se avizore en el mediano plazo; por lo que resulta claro el incumplimiento de sus obligaciones, frente a los promitentes compradores.

De la misma manera, el incumplimiento se evidencia en la falta de ejecución del proyecto ofertado en su totalidad; pues la construcción de áreas o zonas comunes descritas como parte del proyecto en las Promesas de Compraventa, y que serían construidas por etapas y que a su vez podrían ser utilizadas y disfrutadas por los promitentes compradores generan una expectativa de acceso y disfrute que atraen a la inversión en el proyecto; resulta claro entonces, que su no ejecución o construcción también hacen parte de la relación contractual con los promitentes compradores, como se evidencia en las promesas de compraventa adjuntas a las peticiones.

3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

Esta causal se transgrede cuando omiten la obligación de cumplir con las normas urbanísticas, al no obtener la expedición del permiso de ocupación para las torres 1, 2, 4 y 5 del proyecto CIBELES, solicitud por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal que se realizó a través de actas de visita, como quedo evidenciado líneas atrás en la descripción del incumplimiento en el proyecto.

El día 25 de febrero de 2021, la Subdirección Administrativa de Planeación Municipal realiza visita de control urbano de acuerdo al acta No 335 a través del funcionario DAVID ACEVEDO, donde se relaciona la siguiente información:

"Se realiza visita de control urbano al proyecto Cibeles con el fin de verificar que la documentación referente a la obra, concuerde con lo construido y ejecutado,

⁶ Cita de Tamayo Lombana, parafraseando a Pérez Vives. P. 93.
https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10903/18221/1/Derecho-obligaciones_Cap09.pdf



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

actualmente se evidenció al momento de la visita la ocupación de las torres 5, 1, 3, 2, y la construcción de acabados para la torre 4. Se solicita el permiso de enajenación para 780 aptos según información suministrada por el residente encargado, se solicita permiso de ocupación para todas las torres construidas y ocupadas, se solicita planos y licencia de urbanización inicial, planos aportados para la licencia de construcción y no son suministrados, teniendo en cuenta que según el Decreto 1077 del 2015 por lo anterior se realizó las siguientes observaciones: la documentación debe permanecer en obra, el equipo de control urbano solicito que la de lo contrario se podrá faltante sea allegada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal el día lunes 01 de marzo de 2021 de lo contrario se podrá considerar como un comportamiento contrario a la integridad urbanística (...)"

Al respecto, también es importante tener presente que, a través de oficio del 01 de marzo de 2021, la Dra. SUSANA GOMEZ BETANCURT quien en calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad GEO CASAMAESTRA SAS. allega información dando cumplimiento a lo ordenado a través de acta de inspección 335 del 25 de febrero de 2021, a la cual anexa:

- Permiso de Ocupación de fecha 05 de junio de 2014 a través del DP-POT-3082 (Permiso que corresponde a la Torre 3 etapa 5)
- Permiso de anunciación y Enajenación del proyecto Cibeles Conjunto Residencial y Comercial.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad Geo Casamaestra SAS
- Planos de curaduría.

Pero no se menciona nada al respecto del permiso de ocupación para las torres 1 y 2, 4 y 5, torres que actualmente se encuentran habitadas; permisos que a la fecha tampoco han sido aportados.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

Cuando a través de la sociedad, persona jurídica diferente a las otras investigadas, se suscriben promesas de compraventa para los proyectos que presuntamente no ejecuta y adicional a ello se reciben dineros de proyectos en los que no tiene participación (EL RAVAL Y PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO), proyectos en los cuales se constituyeron patrimonios autónomos o encargos fiduciarios para generar presuntamente confianza en los inversionistas, con ello generando el manejo irregular de los proyectos y de los recursos.

Asimismo, en los proyectos CIBELES y SANGENJO, se reciben recursos directamente por la sociedad aun cuando existían suscritos patrimonios autónomos.

Adicional a lo expuesto, se continúan suscribiendo promesas de compraventa para unidades de vivienda que no se han construido, hecho que incluso han sido causal para la terminación de los contratos fiduciarios.

7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior".

Cuando anuncia, oferta y recibe recursos de promesas de compraventa de un proyecto que no cuenta con el permiso para ello, debidamente expedido por el Municipio de Armenia, caso



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

39 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

el Raval; hecho que la hace solidaria al incumplimiento en el desarrollo y ejecución del citado proyecto.

Expuesto lo anterior, es claro para esta dependencia, que la conducta de la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el Nit. 900.376.562-6 y representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía no. 16.636.303 o quien haga sus veces; en ejecución de los proyectos Cibeles, Sangenjo y Oviedo y como receptora de recursos de los proyectos Malasaña y Raval se encuadra en las causales 1, 3, 5 y 7 del Artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por lo que **se hace procedente la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la misma.**

2. SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS

La mencionada sociedad presuntamente solo tenía a su cargo la ejecución de los proyectos TORRE MALASAÑA y EL RAVAL, en los que se evidencia el incumplimiento a los promitentes compradores y la transgresión a sus derechos fundamentales de vivienda digna, se evidenció según lo probado líneas atrás, la citada sociedad también recibió recursos directamente y por fuera de los patrimonios autónomos constituidos para la seguridad de la inversión de los promitentes compradores; así mismo, se tiene que la misma sociedad, captó recursos del proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, como se constata en la descripción del incumplimiento en el mentado proyecto.

La citada sociedad también omitió la solicitud del permiso de anunciación, promoción y enajenación de inmuebles que debía expedir el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para el proyecto el Raval, pues como quedó expresado líneas atrás cuando se detalló el incumplimiento en cada uno de los proyectos, configurando claramente la causal 7 del Artículo 12 de la Ley 66 de 1968; conducta que además es constitutiva de tipos penales de acuerdo a lo que dispone el artículo 11 de la ley 66 de 1968. Pues si bien se realizó la radicación de los documentos (esta se hizo de manera incompleta como se expuso con anterioridad) ello se hizo en el año 2021, cuando el anuncio, la promoción y la enajenación del proyecto se dio desde el año 2017.

Sobre el proyecto Malasaña, se tiene que el proyecto se encuentra suspendido, que se recibieron recursos por fuera del fideicomiso constituido para el manejo financiero del proyecto, lo que generó no solo afectación a los promitentes compradores, sino un manejo irregular e inseguro del proyecto causando traumatismos tanto para la ejecución como para la devolución de los recursos a los promitentes compradores afectados con el incumplimiento. Pues nótese también del plenario, pagos que se hicieron a GEO CASAMAESTRA SAS, de fechas 13 de enero de 2017 con registro de operación No. 079609065, 02 de febrero de 2017, con registro de operación No. 118594973.

De lo expuesto se tiene que la sociedad incurrió en las causales 1, 5 y 7 de la ley 66 de 1968.

"1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

Para determinar el incumplimiento a esta causal, es necesario tener en cuenta el alcance al concepto de pago que se describió en la causal 1 como incumplimiento de la sociedad GEO



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

CASAMAESTRA SAS y que en aras de no hacer más extenso de lo debido el presente acto administrativo, no se repite.

"el pago de sus obligaciones" referido en este numeral, claramente constituye una obligación de HACER – EJECUTAR UNA ACCION- entendida esta como la **suscripción de escritura de Compraventa** por parte de los investigados, como es el caso que nos ocupa al no entregar ni física ni formalmente lo prometido en venta a todas las personas que depositaron sus recursos y el sueño de vivienda en los proyectos TORRE MALASAÑA Y EL RAVAL, como quedó evidenciado en la descripción de los incumplimientos del proyecto.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

Al recibir recursos por fuera de las fiducias constituidas para el desarrollo y ejecución de los proyectos TORRE MALASAÑA Y EL RAVAL, generando claramente el manejo irregular de los proyectos y causando una inseguridad jurídica; como quedo ampliamente expuesto líneas atrás.

7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior".

Cuando anuncia, oferta y recibe recursos de promesas de compraventa de un proyecto que no cuenta con el permiso para ello desde el año 2017, debidamente expedido por el Municipio de Armenia, caso el Raval.

Hay que tener en cuenta, que a la fecha ninguno de los dos proyectos presenta avance de obra, y el Raval no cuenta con ningún tipo de obra constructiva; Expuesto lo anterior, es claro para esta dependencia, que la conducta de la sociedad CASAMAESTRA SAS, identificada con el Nit 901.016.362-1 representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía no. 16.636.303 o quien haga sus veces; se encuadra en las causales 1, 5 y 7 del Artículo 12 de la Ley 66 de 1968, **por lo que se hace procedente la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la misma.**

3. SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS

La sociedad solo tenía la ejecución del Proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, en desarrollo y ejecución del mismo, se evidencia el incumplimiento a los promitentes compradores y la transgresión a sus derechos fundamentales de vivienda digna, según lo probado líneas atrás, la citada sociedad también suscribió directamente promesas de compraventa en el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO y recibió recursos directamente por lo mismo en el citado proyecto como quedo probado en el acápite donde se describe el incumplimiento en el proyecto; de la misma manera se tiene, que la misma sociedad prometió en venta unidades de vivienda que ni siquiera se han construido y han recibido recursos para ello, situación que la hace responsable al incumplimiento, no solo en la falta de entrega formal, la entrega material, si no la falta de ejecución del proyecto; sino que también el captar los recursos por fuera del patrimonio autónomo constituido para ello, escenario que generó una clara inseguridad en el manejo de los recursos del proyecto y el manejo irregular del proyecto para la ejecución del mismo, misma situación que



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

139 - - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

desencadeno la terminación unilateral del contrato de fiducia, por parte de la fiduciaria CORFICOLMBIANA S.A.

De la misma manera se tiene que las torres 1 y 2 del proyecto parque residencial Oviedo, únicas que se encuentran construidas, están habitadas, sin contar con el respectivo permiso de ocupación de las mismas.

Por lo anteriormente descrito, la mentada sociedad incurrió en las causales 1, 3 y 5 de la ley 66 de 1968.

"1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

Para determinar el incumplimiento a esta causal, es necesario tener en cuenta el alcance al concepto de pago que se describió en la causal 1 como incumplimiento de la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS y que en aras de no hacer más extenso de lo debido el presente acto administrativo, no se repite

En ese contexto y con base en lo expuesto, tenemos que "el pago de sus obligaciones" referido en este numeral, claramente constituye una obligación de HACER – EJECUTAR UNA ACCION- entendida esta como la suscripción de escritura de Compraventa por parte de los investigados, como es el caso que nos ocupa, omitiendo la entrega y escrituración a los múltiples promitentes compradores afectados en el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO.

3. Cuando persista en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

Cuando omiten la obligación de cumplir con las normas urbanísticas, al no obtener la expedición del permiso de ocupación para las torres 1, 2 solicitud por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal que se realizó a través de actas de visita, como quedo evidenciado líneas atrás en la descripción del incumplimiento en el proyecto.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

Cuando a través de la sociedad, se reciben recursos por fuera del patrimonio autónomo, generando con ello el manejo irregular del proyecto y de los recursos, tal como está probado líneas atrás, y lo que también fue causal para la terminación del contrato de fiducia.

Expuesto lo anterior, es claro para esta dependencia, que la conducta de la SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. identificada con el Nit. 900.964.406-8, representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cedula de ciudadanía no. 16.636.303 o quien haga sus veces; se encuadra en las causales 1, 3 y 5 del Artículo 12 de la Ley 66 de 1968, **por lo que se hace procedente la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la misma.**

Que, en consecuencia, de lo enunciado anteriormente, las funciones de inspección, vigilancia y control de esta subdirección se ejercen de manera permanente y demuestran



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -

10 MAR 2023

RESOLUCIÓN DEL

que las personas naturales o jurídicas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda que formen parte de programas o proyectos de construcción, cualquiera que sea la modalidad adoptada, no gozan de libertad absoluta, sino que están sujetas al examen y control de las entidades correspondientes (Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979).

En suma, de lo evidenciado por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Armenia, encuentra soporte de hecho y de derecho suficientes para disponer la medida de Toma de Posesión, toda vez que se encuentra probado de manera contundente la existencia de varias causales determinadas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968, y se acoge el concepto en su totalidad en aras de salvaguardar el interés de las personas vinculadas a los proyectos denominados **"PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO"**

Que, en ese orden de ideas, y por las razones esbozadas con anterioridad que fundamentan la medida cautelar de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6, **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, **CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1; pues con esta se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, y en aras de resguardar los derechos Constitucionales de la vivienda digna y salvaguarda del orden público.

Que de los antecedentes y situaciones antes descritas se desprende la inobservancia y violación al régimen legal que regula la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incumpliendo, además, con la entrega, la escrituración de los bienes inmuebles, obligaciones que fueron contraídas en:

- El proyecto **PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO**, por las sociedades **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6, **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. Identificada con el NIT. 900.964.406-8,
- El proyecto **EL RAVAL**, por las sociedades **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6 y **CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1
- El proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES**, por la sociedad **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6
- El proyecto **TORRE MALASAÑA**, por las sociedades **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6 y **CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1
- El proyecto **TORRE SANGENJO** por la sociedad **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6.

Determinándose las violaciones al artículo 12 de la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas concordantes, como quedo expuesto líneas atrás.

Así las cosas, y con base en todo lo expuesto, queda establecida la responsabilidad de la sociedad **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6, **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS**. Identificada con el NIT. 900.964.406-8, **CASAMAESTRA SAS**. identificada con el NIT 901.016.362-1, y se encuentra justificada la medida cautelar de intervención Forzosa Administrativa y la consecuente Toma de



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

Posesión de los negocios, bienes y haberes de las mismas, para dar cumplimiento al mandato Constitucional y Legal de protección de los derechos de los promitentes compradores y demás afectados en el desarrollo de los proyectos **PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO.**

Ahora bien, la medida cautelar de Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de negocios, bienes y haberes de los intervenidos, que se toma por parte de esta dependencia será en la modalidad de **ADMINISTRACION**, por cuanto, según lo reportado en los estados financieros de las sociedades a intervenir, el análisis a la misma ha permitido concluir una probable viabilidad económica, técnica y jurídica para dar continuidad al desarrollo de los proyectos.

Es importante aclarar que en el desarrollo del Proceso de intervención forzosa administrativa en la modalidad de Administración pueden concurrir varios factores de tiempo, modo y lugar, que permitan estimar la inviabilidad de ejecución de los proyectos y las sociedades intervenidas y la posibilidad de modificar la modalidad de la intervención.

Al respecto de esta medida, el Consejo de Estado, ha determinado

“Para entender, de forma más adecuada, la regla mencionada previamente, es necesario recordar que la figura de la toma de posesión, dentro de una intervención administrativa forzosa, ha sido entendida, principalmente con base en las disposiciones del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (que resultan aplicables, en esta materia), como una medida administrativa y preventiva, que se aplica sobre la universalidad de los bienes, negocios y haberes (derechos) de una intervenida, pues no es posible desarrollar eficazmente los objetivos que se pretenden con la misma cuando se limita a determinado ámbito material o territorial.

Frente a este asunto, y refiriéndose a la liquidación forzosa de las instituciones financieras, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-248 de 1994, sostuvo que «[...] el proceso administrativo de liquidación forzosa de una entidad vigilada por la Superintendencia Bancaria, es un proceso concursal y universal, que tiene por finalidad legal especial la pronta realización de los activos y el pago gradual y rápido de los pasivos externos a cargo de la respectiva entidad, hasta la concurrencia de sus activos [...]» [se resalta].

Aunque la toma de posesión para administrar no busca la realización de los activos de una entidad vigilada, para efectuar el pago gradual, ordenado y rápido de sus pasivos, sino, todo lo contrario, subsanar las situaciones administrativas, financieras o jurídicas anómalas que afecten el correcto desempeño de la intervenida y amenacen con llevarla a su liquidación, con el fin de que pueda seguir desarrollando su actividad económica, la toma de posesión de sus bienes, negocios y haberes comparte, en este caso, las mismas características señaladas por la jurisprudencia y la doctrina, a saber: se trata de una medida administrativa (no judicial), preventiva (no sancionatoria) y universal o concursal.

*Es importante precisar que esta **nota de universalidad** debe entenderse desde dos puntos de vista: En una perspectiva objetiva o material, se refiere a todos los bienes, negocios y obligaciones que estén en cabeza de la intervenida, pues el hecho de excluir algunos de ellos (más allá de lo dispuesto en la ley) permitiría evadir, frustrar o, en todo caso, limitar el logro de los propósitos que se buscan con esta medida. Y, desde un punto de vista subjetivo, se refiere a la totalidad de los acreedores y deudores de la persona concernida, siguiendo el*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN

principio par conditio creditorum (igualdad de los acreedores), pues, de lo contrario, se podrían ver privilegiadas o perjudicadas, indebidamente, determinadas personas.

En este sentido, pese a que la competencia para ejercer la inspección, vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encontraba, en principio, a cargo de la Superintendencia Bancaria y, luego, de la Superintendencia de Sociedades, ahora, por disposición del Constituyente y del Legislador, se encuentra en cabeza de las autoridades territoriales, pero su finalidad última sigue siendo la misma, esto es, verificar que las personas que desarrollen este tipo de actividades no realicen conductas que pongan en riesgo el derecho fundamental a la vivienda 'digna.' (negritas y subrayado fuera de texto)⁷

SITUACIONES DE CONTROL

Atendiendo a las situaciones de control registradas en las sociedades objeto de toma de posesión, esto es:

1. Sociedad CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT 901.016.362-1 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303, con su matriz controlante DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL, identificación N° B-15940364. A partir del 09 de julio de 2021.
2. Sociedad GEO CASAMAESTRA SAS identificada con el NIT. 900.376.562-6 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303, con su matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación N° 1094963022. A partir del 10 de mayo de 2022.
3. Sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS. Identificada con el NIT. 900.964.406-8 representada legalmente por el señor NÉSTOR RAÚL CLAROS GREGORY, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303, con su matriz controlante JUAN CARLOS CASTRO ARIAS identificación N° 1094963022. A partir del 24 de febrero de 2022.

Que en los términos del artículo 61 de la Ley 1116 se presume que la situación de insolvencia de una subordinada es causada por la matriz y que por lo tanto debe responder subsidiariamente por las obligaciones de esta.

Teniendo en cuenta la modalidad en la que se decreta la intervención de las citadas sociedades, y que la misma no impide el ejercicio del objeto social, pues lo que busca es, justamente, poner a las personas intervenidas en condiciones de cumplir las actividades económicas que conforman su objeto o que habitualmente realizan, en condiciones seguras, legales y viables; no habrá pronunciamiento al respecto, sin embargo, teniendo en cuenta las facultades que se atribuyen por ley al agente especial y frente a una eventual variación en la modalidad de la intervención, se deberá atender lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 1116 de 2006 y dar aplicación a la responsabilidad subsidiaria que les asiste a las mismas.

Por lo que se considera prudente la inscripción de la medida en el folio de matrícula de los mismos.

⁷ Radicación núm.:11001-03-06-000-2022-000028-00 Consejo de Estado.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

SELECCIÓN DE AGENTE ESPECIAL

Atendiendo los criterios de publicidad, transparencia y participación, se llevó a cabo convocatoria pública para quienes estuviesen interesados en ser designados como agente especial, previo el cumplimiento de unos requisitos establecidos para tal en la ley, y en la reglamentación expedida para tal efecto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia.

Como resultado de la citada convocatoria, a través de acta N°022 del 7 de marzo hogafío, se seleccionó, El Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA**, identificado con la cedula de ciudadanía N°7.550.200 y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N°148.446. del Consejo Superior de la Judicatura, para fungir como Agente Especial de la Intervención Forzosa Administrativa que se decreta por parte de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación municipal; y teniendo en cuenta todo lo que precede en la presente decisión, se hace necesaria la designación del Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA**, identificado con la cedula de ciudadanía N°7.550.200 y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N°148.446. del Consejo Superior de la Judicatura como agente especial para llevar a cabo:

- La intervención forzosa administrativa con fines de administración y la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S.** Identificada con el Nit. 900.376.562-6.
- La intervención forzosa administrativa con fines de administración y la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S.** identificada con el Nit. 900.964.406-8.
- La intervención forzosa administrativa con fines de administración y la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** identificada con el Nit 901.016.362-1

Con respecto a la fijación de honorarios, se tiene que, para la determinación de los mismos, se debe tener en cuenta lo establecido en el párrafo del Artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, como también, lo dispuesto en el instructivo "*para el proceso de intervención y toma de posesión de los negocios bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas dedicadas a la actividad de la construcción y enajenación de vivienda*" adoptado a través de la Resolución N°530 del 7 de diciembre de 2022 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que establece:

"Los honorarios del agente especial se determinarán teniendo en cuenta la complejidad del proceso, los activos de la intervenida y el perfil para el desempeño de las funciones en que es designado.

Dichos honorarios se incorporarán al proceso de toma de posesión como gastos de administración por parte del Agente Especial, conforme es el mandato legal.

(...)

Si al momento de decretarse la toma de posesión no se cuenta con información clara que dé cuenta de los activos de la intervenida, se fijarán los honorarios mensuales a que tendrá derecho el agente especial designado en la suma de DIEZ (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes de manera provisional, los cuales podrán ser ajustados por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación una vez el agente especial designado presente



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - DEL 10 MAR 2023
RESOLUCIÓN - - - DEL

informe contable que establezca los activos de la intervenida, en cuyo caso se fijarán de manera definitiva teniendo como base la tabla anterior. Los honorarios definitivos serán retroactivos si estos superan la suma de honorarios provisionales."

Para lo cual, se establece la fijación de honorarios en la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes para cada una de las intervenidas así:

- Sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S.** Identificada con el Nit. 900.376.562-6; la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S.** Identificada con el Nit. 900.964.406-8; la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** identificada con el Nit 901.016.362-1; la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

De la misma manera, atendiendo lo dispuesto en el instructivo anteriormente citado, que dispone:

Se podrá exigir para la toma de posesión, que el agente Especial constituya una póliza que ampare su proceder frente al desempeño del cargo designado en un porcentaje no mayor al 10% del valor de sus honorarios por el periodo que dure la toma de posesión.

"El pago de la caución deberá estar a cargo del propio patrimonio del promotor, liquidador o agente interventor. Deberá corresponder al pago mínimo fijado por el juez del concurso, en el momento que se decreta la apertura del proceso de insolvencia o intervención. La caución judicial deberá amparar toda la gestión del promotor, liquidador o agente interventor y, hasta por cinco años."

Por lo que se hace necesario, que el Agente Especial designado, esto es el Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA**, constituya póliza a favor del Municipio de Armenia, por cada una de las sociedades intervenidas, por el término que dure la intervención (inicialmente) y por cinco (5) años más contados a partir de la cesación de las funciones del Agente Especial, por el 10% de los honorarios por el termino establecido para la duración de la toma de posesión, en los términos señalados por el Decreto 991 de 2018 y que debe ser aplicado por analogía en este proceso y que ampare:

- La Responsabilidad Civil Extracontractual
- El cumplimiento, dentro del cual será asegurado y beneficiario el Municipio de Armenia.

En mérito de lo expuesto y por las anteriores consideraciones, el subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: DECLARAR responsable del Incumplimiento de las causales 1,3,5 y 7 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, a la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. identificada con el NIT. 900.376.562-6** representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory,



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL 10 MAR 2023

identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, en desarrollo y ejecución del **PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO.**

ARTÍCULO 2: DECLARAR responsable del Incumplimiento de las causales 1,5 y 7 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, a la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S. identificada con el Nit 901.016.362-1** representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, en desarrollo y ejecución del **PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA.**

ARTÍCULO 3: DECLARAR responsable del Incumplimiento de las causales 1,3 y 5 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, a la sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS identificada con el NIT. 900.964.406-8,** representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, en desarrollo y ejecución del **PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO.**

ARTÍCULO 4: DECRETAR La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de **ADMINISTRACIÓN** y en consecuencia **TOMAR** inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6** representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces; conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO 5: DECRETAR La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de **ADMINISTRACIÓN** y en consecuencia **TOMAR** inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de la **SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1,** representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces; conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO 6: DECRETAR La INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de **ADMINISTRACIÓN** y en consecuencia **TOMAR** inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de la **SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8,** representada legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces; conforme a las consideraciones de la presente resolución.

ARTÍCULO 7: DESIGNAR como Agente Especial del Municipio de Armenia para la la **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN** al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 148.446 del C.S. de la J., quien tendrá a su cargo la realización de todas las actividades inherentes ordenadas en la presente y/o por la Ley en la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE**



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - - - DEL
RESOLUCIÓN = = = = =

10 MAR 2023

LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1, conforme a las consideraciones del presente acto administrativo; quien podrá ser contactado a través del correo electrónico interproyectoscarloshincapie@gmail.com y en la dirección carrera 13ª número 2 Norte -01 Centro Fundadores piso 7, oficina 11, Armenia, Quindío.

PARÁGRAFO PRIMERO: La **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** tendrá una duración de un año, prorrogable siempre y cuando se encuentre debidamente justificada la necesidad de extender su duración, a través de solicitud escrita por parte del Agente Especial Designado, con al menos un mes de anticipación al vencimiento del término establecido y teniendo en cuenta que en ningún caso su duración podrá exceder los términos establecidos en el Estatuto Orgánico Financiero.

ARTÍCULO 8: DISPONER las actuaciones correspondientes al cumplimiento de lo establecido en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 114 y siguientes del Decreto 663 de 1993, modificado por la Ley 510 de 1999 y el artículo 9.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 14.- En las providencias correspondientes el Superintendente Bancario dispondrá:

1. El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural.
2. La ocupación inmediata de sus libros de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con sus negocios y los allanamientos que sean necesarios.
3. La inmediata guarda de los bienes y la postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro.
4. La prevención a los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios haya tomado posesión el Superintendente Bancario, o cuya liquidación se haya ordenado, y a todos los que tengan negocios con ella, inclusive juicios pendientes, de que deben entenderse con el Superintendente Bancario o su agente especial, como su único representante.

(...)

En consecuencia y sin perjuicio de las demás acciones inherentes al proceso correspondiente, se ordena:

PARÁGRAFO PRIMERO: EL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes que sean propiedad de los sancionados **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1**, las tres sociedades representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO SEGUNDO: DISPONER la inmediata ocupación de los libros de contabilidad, de cuentas, estados financieros y demás documentos de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT**



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

901.016.362-1; y la práctica de allanamientos en el caso de ser necesario, conforme lo dispone el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO TERCERO: PREVENIR a los deudores, de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1;** en el sentido de que, a partir de la publicación de la presente resolución, solo podrán efectuar los pagos correspondientes, al agente especial designado por esta Subdirección, en virtud a lo dispuesto en esta resolución, en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes; por lo que el pago hecho a personas distintas a dicho agente, resulta inoponible.

PARÁGRAFO CUARTO: PREVENIR a todas las personas naturales y jurídicas que tengan negocios, procesos judiciales o pleitos pendientes con la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1;** en el sentido de que, a partir de la publicación de la presente resolución, todos los asuntos legales, se entiendan exclusivamente con el agente especial designado por esta Subdirección, en virtud a lo dispuesto en esta resolución, en el Artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO QUINTO: ORDENAR el registro del presente acto administrativo, en la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, en la matrícula mercantil de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1.** Y la designación como representante legal de la sociedad del Agente Especial designado del Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200 de la ciudad de Armenia, con y Tarjeta Profesional de Abogado 148.446 del C.S. de la J.

PARÁGRAFO SEXTO: ORDENAR el registro del presente acto administrativo, en la Cámara de Comercio del Municipio de Armenia, en la matrícula mercantil de las sociedades controlantes:

- Sociedad **CASAMAESTRA SAS.** identificada con el NIT 901.016.362-1 con su matriz controlante **DEUTSCHWAGEN ATLANTICO SL,** identificación N° B-15940364.
- Sociedad **GEO CASAMAESTRA SAS** identificada con el NIT. 900.376.562-6, con su matriz controlante **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS,** identificación N° 1094963022.
- Sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS.** Identificada con el NIT. 900.964.406-8 con su matriz controlante **JUAN CARLOS CASTRO ARIAS** identificación N° 1094963022.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

1139 - - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

PARÁGRAFO SÉPTIMO: La inmediata guarda y custodia de los bienes de los intervenidos y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables.

ARTÍCULO 9: ORDENAR la separación de los actuales administradores, revisores fiscales y demás órganos de administración de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1.**

ARTÍCULO 10: REQUERIR a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que dentro de los 30 días siguientes a la toma de posesión informen al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figuran las intervenidas como titular de bienes o cualquier clase de derechos.

ARTÍCULO 11: REQUERIR al Registrador de Instrumentos Públicos del Municipio de Armenia para que, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución, realice las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO: DISPONER el registro de la medida de toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de los intervenidos y las demás matrículas inmobiliarias derivadas de la de mayor extensión, las cuales relaciono a continuación:

280-74850, 280-206920, 280-206929, 280-206921, 280-206930, 280-206927, 280-206931, 280-206928, 280-130337, 280-184667, 280-184567, 280-122012, 280-70898, 280-121999.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ABSTENERSE de registrar cualquier acto relacionado con los intervenidos, sobre los bienes cuya mutación está sujeta a registro, salvo expresa autorización del Agente Especial designado por esta Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con base en lo dispuesto por el Artículo 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

PARÁGRAFO TERCERO: CANCELAR los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de los intervenidos, relacionados en el párrafo segundo.

PARÁGRAFO CUARTO: CANCELAR los gravámenes de cualquier índole que recaigan sobre los inmuebles cuya matrícula se relaciona en el párrafo segundo de este artículo, a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.

PARÁGRAFO QUINTO: ABSTENERSE de cancelar gravámenes constituidos a favor de los intervenidos sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro de acuerdo a los bienes relacionados en el párrafo segundo del presente artículo.

PARÁGRAFO SEXTO: INSCRIBIR la medida ordenada en el Parágrafo Primero del Artículo octavo de la presente decisión, consistente en:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 ---
RESOLUCIÓN

DEL 30 MAR 2023

"PARÁGRAFO PRIMERO: EL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes que sean propiedad de los sancionados SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1, las tres sociedades representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces.

Sobre los bienes cuyas matrículas a continuación se relacionan:

280-74850, 280-206920, 280-206929, 280-206921, 280-206930, 280-206927, 280-206931, 280-206928, 280-130337, 280-184667, 280-184567, 280-122012, 280-121999, y las derivadas de estos predios de mayor extensión.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: INSTAR al agente especial para que una vez haga el estudio de los bienes inmuebles de propiedad de los intervenidos, informe a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, las matrículas inmobiliarias que se derivan de los predios de mayor extensión a efectos de ampliar la presente resolución de toma de posesión.

ARTÍCULO 12: REQUERIR a las entidades financieras a nivel nacional para que, dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución procedan realizar las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO: CANCELAR todas las medidas cautelares, gravámenes decretadas con anterioridad a la medida de toma de posesión que afecten productos contratados y/o cuentas bancarias o dineros que a cualquier título figuren a nombre de los intervenidos, y en ese sentido, sean puestos a disposición del agente especial.

PARÁGRAFO TERCERO: ABSTENERSE de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de los intervenidos, mediante el presente acto, que no sea autorizado por el Agente Especial designado.

ARTÍCULO 13: REQUERIR al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte dentro de los 30 días siguientes a la comunicación de la presente Resolución, proceda a realizar las siguientes actividades y/o se abstenga de adelantar las que se mencionan a continuación:

PARÁGRAFO PRIMERO: REALIZAR la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el registro único nacional de tránsito, de los bienes que hagan parte de los activos de las intervenidas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CANCELEN los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de las intervenidas.

PARÁGRAFO TERCERO: CANCELEN los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la intervenida a solicitud unilateral del Agente Especial mediante oficio.



Nit: 890000464-3

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

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

PARÁGRAFO CUARTO: SE ABSTENGAN de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del Agente Especial.

PARÁGRAFO QUINTO: SE ABSTENGAN de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de las intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el Agente Especial.

ARTÍCULO 14: CONMINAR al agente especial para que en el término de 4 meses, sujeto a prórroga, atendiendo la cantidad de los activos de las intervenidas, presente un cronograma de medidas que resulten procedentes de qué trata el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, dando cuenta sobre la situación administrativa, financiera, contable y jurídica de la intervenida, a fin de determinar la medida administrativa a seguir.

ARTÍCULO 15: OFICIAR a los Despachos Judiciales y Autoridades de ejecución coactiva, para que dentro de los procesos en contra de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1**, las tres sociedades representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, que según lo dispuesto por el Literal D del artículo 22 de la Ley 510 de 1999, **ordenen de forma inmediata:**

PARÁGRAFO PRIMERO: la **SUSPENSIÓN** toda clase de procesos ejecutivos que cursen en contra de los intervenidos, y la remisión de los mismos al Agente Especial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la **IMPROCEDENCIA** de admisión de nuevos procesos de esta clase en contra de los intervenidos con ocasión de obligaciones anteriores a esta medida de intervención.

PARÁGRAFO TERCERO: REQUERIR a los Jueces de la República que estén conociendo de ellos, para que procederán de oficio y comuniquen a esta Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y al demandante de la suspensión. Así mismo y a solicitud del demandante decreten el desglose del título ejecutivo y de los documentos de los procesos, a fin de que este pueda hacerlos valer en el proceso de liquidación.

PARÁGRAFO CUARTO: NOTIFICAR a los Juzgados de la República que tengan procesos con los intervenidos para que remitan dichos procesos al Agente Especial designado advirtiéndoles que en adelante no se podrá iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra los intervenidos, sin que se notifique personalmente al Agente Especial designado, so pena de nulidad.

ARTÍCULO 16: DECRETAR la suspensión de pagos de las obligaciones causadas a cargo de los intervenidos hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO 17: El agente especial designado deberá dar aviso al público mediante publicación en un lugar visible en las oficinas de las intervenidas por un término de siete (7) días hábiles, así como la publicación por una (1) vez en un diario de amplia circulación



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL 10 MAR 2023

nacional, de un aviso informando sobre la expedición de la medida, aviso que debe permanecer en un lugar visible público de la Alcaldía de Armenia por el mismo término y en el lugar del **PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO.**

ARTÍCULO 18: COMUNICAR la presente providencia a los jueces Laborales y civiles del domicilio del **PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO** y de los intervenidos, a las oficinas del registro de instrumentos públicos, a los bancos y corporaciones financieras del MUNICIPIO DE ARMENIA, para que procedan conforme a lo prescrito en esta decisión.

ARTÍCULO 19: ORDENAR Y PREVENIR a todos los acreedores de las sociedades intervenidas, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de las intervenidas, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.

ARTÍCULO 20: COMUNICAR a la Superintendencia de Sociedades el contenido de la presente decisión a fin de que se remitan al Municipio de Armenia, todas las actuaciones que se adelantaron en el marco de los procesos de reorganización, por cada una de las sociedades intervenidas, que por competencia corresponden al municipio de Armenia:

- SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6.
- SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8.
- SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1

ARTÍCULO 21: ADVERTIR que el Agente Especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la toma de posesión si los mismos no son necesarios.

ARTÍCULO 22: REQUERIR al agente especial para que despliegue las medidas necesarias en procura de la recuperación de los activos que conforman los patrimonios autónomos constituidos en cada uno de los proyectos.

ARTÍCULO 23: ADVERTIR que el Agente Especial está facultado para solicitar, cancelar o realizar todas las actuaciones tendientes al efectivo cumplimiento de las órdenes contenidas en esta resolución y las demás que establezca la Constitución, la Ley y otras normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 24: FIJAR Los honorarios mensuales a que tiene derecho el Agente Especial designado en el presente acto administrativo, en la suma de diez (10) SMLMV por cada una de las sociedades intervenidas, como se expuso en la parte motiva del presente acto así:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

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

039 - - - -
RESOLUCIÓN

DEL

10 MAR 2023

- Sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S.** Identificada con el Nit. 900.376.562-6; la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S.** identificada con el Nit. 900.964.406-8; la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- Sociedad **CASAMAESTRA S.A.S.** identificada con el Nit 901.016.362-1; la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ARTÍCULO 25: REQUERIR al Agente especial a fin de que constituya póliza a favor del Municipio de Armenia, como se expuso en la parte motiva del presente acto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente designación.

ARTÍCULO 26: INSTAR al Dr. **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA**, en calidad de Agente Especial designado, 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 una de las sociedades intervenidas y ordenadas a través la presente resolución.

ARTÍCULO 27: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución, al Representante Legal de la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S. IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1**, las tres sociedades representadas legalmente por el señor Néstor Raúl Claros Gregory, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.636.303 o quien haga sus veces, en el correo electrónico: contabilidad@geocasamaestra.com.co y juridica@casamaestra.com.co, atendiendo a lo estipulado en el artículo 56 de la ley 1437 de 2011; adicional a ello, se notificará por aviso que se fijará por un (1) día en lugar público de las oficinas de la administración del domicilio social de las intervenidas.

ARTÍCULO 28: NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al Dr. **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200 de la ciudad de Armenia, con y Tarjeta Profesional de Abogado 148.446 del C.S. de la J. quien podrá ser contactado a través del correo electrónico cahincapieabogado@gmail.com y interproyectoscarloshincapie@gmail.com y en la dirección carrera 13ª número 2 Norte -01 Centro Fundadores piso 7, oficina 11, Armenia, Quindío, a efecto de que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo a lo expuesto en la presente resolución y demás normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 29: COMUNICAR el contenido de la presente resolución al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL** identificado con el Nit. 800.256.769-6, cuya administración y vocería es ejercida por la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A identificada con el NIT.800.140.887-8.; al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL CIBELES** identificado con el Nit. 830.053.812-2 cuya administración y vocería es ejercida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con el NIT.860.903.938-8; al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SANGENJO – FIDUBOGOTA S.A** identificado con el Nit. 830.055.897-7 cuya administración y vocería es ejercida por FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT. 800.142.383-7.; al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MALASAÑA –**



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

039 - - - -
RESOLUCIÓN DEL

10 MAR 2023

FIDUBOGOTA S.A identificado con el Nit. 830.055.897-7 cuya administración y vocería es ejercida por FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT. 800.142.383-7; al encargo Fiduciario constituido a través de documento privado N° 2-3-72848 para la administración de recursos del **PROYECTO RAVAL** a través de FIDUBOGOTA S.A identificada con el NIT.800.142.383-7.

ARTÍCULO 30: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011, Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página web de la Alcaldía Municipal.

ARTÍCULO 31: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición; con la salvedad de que la interposición del mismo no interrumpe su ejecución, en los términos del Artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

10 MAR 2023

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

DIEGO FERNANDO RAMIREZ RESTREPO
Subdirector Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyecto y Elaboró: Laura Daniela Correa Valencia/Abogada Contratista
Juan Daniel Mora Herrera/ Contratista
Revisó: Alejandro Galeano /Abogado Contratista
Marcela Olarte Cardona/Abogada Contratista
Aprobó: Diego Fernando Ramirez Restrepo/ Subdirector