



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

0 1 8

RESOLUCIÓN

del

0 6 MAR 2025

"Por medio de la cual se **PRORROGA** la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes, bajo la modalidad de ADMINISTRACION de la Sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S. con NIT 900.376.562-6** y se MODIFICA la modalidad de Administración de la Intervención Forzosa Administrativa y la toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes de la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S con NIT 901.016,362-1** y de la sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S con NIT 900.964.406-8** a Liquidación Forzosa Administrativa"

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

CONSIDERANDO

Que el 10 de marzo de 2023, se emitió Resolución No. 039 POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO N° 005 DE 2021 Y SE ORDENA 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, 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, EN DESARROLLO Y EJECUCIÓN 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 y se designó al abogado CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ 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., como Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades atrás indicadas con fines de administración.

Que la Resolución No. 039 del 10 de marzo de 2023 decreto la INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de ADMINISTRACIÓN y en consecuencia TOMAR inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de las sociedades GEO CASAMAESTRA SAS con NIT 900.376.562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA SAS con NIT 901.016.362-1.

Que el día 13 de marzo de 2023 se notificó al Doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA el nombramiento en calidad de agente especial para asumir la toma de posesión forzosa administrativa con fines de administración de las sociedades GEO CASAMAESTRA



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN 018 del

S.A.S con NIT 900.376.562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA S.A.S con NIT 901.016.362-1

Que la Resolución N°039 de 2023, fue confirmada en todas sus partes a través de la Resolución N° 211 del 25 de septiembre de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCION N°039 DEL 10 DE MARZO DE 2023"

Que el día 10 de enero de 2024 el doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA en su calidad de Agente Especial presentó solicitud de prórroga de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de administración de las sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S y CASAMAESTRA S.A.S. la cual fue autorizada mediante la Resolución 027 del 08 de marzo de 2024, en la cual se prórrogo el proceso de intervención por seis meses.

Que en el mes de agosto de 2024 el doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA en su calidad de Agente Especial presentó solicitud de prórroga de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de administración de las sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S y CASAMAESTRA S.A.S. la cual fue autorizada mediante la Resolución 132 del 06 de septiembre de 2024, en la cual se prórrogo el proceso de intervención por seis meses.

Que el pasado 10 de febrero de 2025, se allega por el agente especial, informe de gestión con solicitud de prórroga y cambio de modalidad de la intervención sobre las sociedades CASAMAESTRA S.A.S Y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S; sin embargo, respecto a la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S solicita, se continúe bajo la modalidad de Administración.

Como hecho extraordinario concomitante con la expedición de la presente resolución por la cual se decide si se accede o no a la prórroga del proceso de intervención y si dentro de la misma se permite el cambio de modalidad de administración a liquidación respecto de las sociedades CASAMAESTRA S.A.S Y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S, fue puesto en conocimiento de la administración municipal a través de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la admisión por parte del Consejo de Estado Sala de Consulta y Servicio Civil, Conflicto de Competencias, con radicado número 11001-03-06-000-20250010100, Magistrada Ponente doctora: MARÍA DEL PILAR BAHAMÓN FALLA, por el PRESUNTO CONFLICTO DE COMPETENCIA ADMINISTRATIVA SUSCITADO ENTRE EL MUNICIPIO DE ARMENIA (QUINDÍO) Y MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS (RISARALDA), CON EL FIN DE DETERMINAR LA ENTIDAD COMPETENTE PARA «EJERCER LAS FUNCIONES DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA; ASÍ COMO PARA TOMAR POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN O LIQUIDACIÓN DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA SAS.

Frente a lo solicitado por el agente, entra la subdirección, analizar la situación de la siguiente manera y refiriéndose inicialmente al conflicto de competencias:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
28/10/2024 V1

018 N E a

RESOLUCIÓN del

De acuerdo con el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 109 ibidem, que desarrollaron lo dispuesto en el artículo 313, numeral 7º, de la Constitución, la función de inspeccionar, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda se encuentra a cargo de los municipios; para el Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil, ha indicado que la función de inspección, vigilancia y control a cargo de los municipios conlleva, entre otras atribuciones:

i) La facultad de tomar posesión, con fines de administración, de los negocios, bienes o haberes de las personas naturales o jurídicas dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, o disponer su liquidación, siempre que se presente alguna de las causales previstas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, a saber:

1. Cuando el deudor o el obligado (...)
2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
3. Cuando persistan 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 la contabilidad de sus negocios.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
6. Cuando el obligado (...)
7. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

ii) La facultad de tomar posesión de los negocios, bienes o haberes de las mencionadas personas, o disponer su liquidación, cuando, además de incurrir en las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, se encuentren en cualquiera de las otras causales previstas en el mismo artículo.

[...]

El ordenamiento jurídico no se encuentre regulado el procedimiento para el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control de una persona que realice las actividades de construcción y enajenación de vivienda, cuando se compruebe que ha incurrido en alguna de las causales previstas en los numerales 2º, 3º, 4º, 5º y 7º del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, y secuela de ello implique la adopción de una medida de intervención administrativa forzosa, con independencia de que sea con fines de administración o de liquidación, no obstante dado los principios que regulan la materia se debe entender que dicha medida se aplica sobre la universalidad de los bienes de la misma, y en relación con todos sus deudores y acreedores, sin que, con ello, se extralimite la competencia territorial de la autoridad que ejerza la función.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018 del
RESOLUCIÓN

En lo que tiene que ver con el conflicto de competencias el procedimiento se encuentra regulado en el artículo 39 de la Ley 1437 de 2011-CPACA- para que la Sala de Consulta y Servicio Civil decida los conflictos de competencias que pudieren ocurrir, esto obedece a la necesidad de definir en toda actuación administrativa la cuestión preliminar de la competencia. Puesto que la Constitución prohíbe a las autoridades actuar sin competencia, so pena de incurrir en responsabilidad por extralimitación en el ejercicio de sus funciones (artículo 6º), y el artículo 137 de la Ley 1437 de 2011 prevé que la expedición de actos administrativos sin competencia dará lugar a su nulidad, hasta tanto no se determine cuál es la autoridad obligada a conocer y resolver, no corren los términos previstos en las leyes para que decidan los correspondientes asuntos administrativos.

Debido que se admitió un conflicto de competencias en el cual la Sala de Consulta y Servicio Civil, resolverá el eventual conflicto de competencias determinando o definiendo la entidad territorial competente para seguir tomando decisiones dentro del trámite de intervención administrativa forzosa, con independencia de que sea con fines de administración o de liquidación de la sociedad GEO CASAMAESTRA SAS, identificada con el NIT 900376562-6, el mencionando trámite no implica que las decisiones ya adoptadas se suspendan, dado que corresponden actos administrativos que se encuentran en firme y gozan de presunción de legalidad. Aunado a lo anterior y acorde con lo previsto en el artículo 39 del CPACA, "mientras se resuelve el conflicto, los términos señalados en el artículo 14 [sobre derecho de petición] se suspenderán".

En este mismo sentido el artículo 21 ibidem (sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015); relativo al funcionario sin competencia, dispone que:

"si la autoridad a quien se dirige la petición no es la competente, se informará de inmediato al interesado si este actúa verbalmente, o dentro de los cinco (5) días siguientes al de la recepción, si obró por escrito. Dentro del término señalado remitirá la petición al competente y enviará copia del oficio remitario al peticionario o en caso de no existir funcionario competente así se lo comunicará. Los términos para decidir o responder se contarán a partir del día siguiente a la recepción de la petición por la autoridad competente."

Igualmente, cuando se tramiten impedimentos o recusaciones, circunstancia que deja en suspenso la competencia del funcionario concernido, el artículo 12 del CPACA establece que: "la actuación administrativa se suspenderá desde la manifestación del impedimento o desde la presentación de la recusación, hasta cuando se decida." En ese entendido y dado que no existen actuaciones como las mencionadas por evacuar tampoco hay lugar a la suspensión ya que no están corriendo términos para resolver solicitudes o que impidan a la autoridad cumplir oportunamente con sus funciones. Debe también tenerse en cuenta que la resolución 039 de 2023 ha superado en diferentes oportunidades el medio de control de nulidad, por lo tanto, goza de plena legalidad y es solo ese escenario el que permite desvirtuarla.

Por otro lado la toma de posesión ha permitido conocer la situación real de las sociedades intervenidas desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, así como de los proyectos inmobiliarios que estas mismas empresas comercializaban y las alternativas para subsanar las causales que dieron origen a la misma intervención, primordialmente direccionadas a



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
28/10/2024 V1

018 A c a

RESOLUCIÓN del

proteger los derechos de los promitentes compradores de inmuebles destinados para vivienda.

Que desde lo concebido en la Resolución 039 de 2023, se expuso:

R-DF-SGI-032
28/10/2024 V1

*“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.
(...)”*

Que, del seguimiento efectuado a la intervención llevada a cabo por el agente especial designado, y conforme a los informes de gestión por él presentados, se ha evidenciado el cumplimiento de las actividades propias de su labor, siendo esto relevante, para establecer si se lograron superar o no las causales que dieron origen a la toma de posesión que hoy se lleva a cabo.

En los informes de gestión, se reporta entre otras situaciones por el Agente Especial:

Es menester indicar, que las sociedades intervenidas no entregaron ningún tipo de información a la intervención, teniendo esta, como único sustento la información que se arroje por parte de los mecanismos de búsqueda de activos para la identificación de los mismos, como también las reclamaciones allegadas a la intervención, que dan cuenta de los pasivos que reporta la misma sociedad y por los créditos reconocidos dentro del trámite de reorganización que no presentaron reclamación ante la intervención, porque de estos créditos se tiene una certeza razonable de su existencia, lo que a luces del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, viene a representar para nosotros un pasivo cierto no reclamado, que en subsistencia de recursos una vez canceladas todas las acreencias oportunas, se deben sufragar con las acreencias extemporáneas.

De la misma manera, es imperioso dejar de presente, que si bien fueron trasladadas las actuaciones por parte de la Superintendencia de Sociedades que fueron adelantadas en el marco del proceso de reorganización promovido por los mismos órganos de administración de la sociedad que fueron removidos en virtud de la medida ordenada por su Despacho, también lo es, que no existió soporte de los mismos ante la intervención que pudiera sustentar la claridad de los estos, como se itera, ante la negativa de los órganos de administración de la sociedad intervenida removidos en virtud de la medida decretada, pese a los requerimientos realizados por la intervención para tal fin, es por ello que no se contó con información y soportes más allá de los activos en cabeza de la sociedad intervenida y de las reclamaciones allegadas a cargo de la misma.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018

RESOLUCIÓN del

Ahora bien, respecto a la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S reportó:

Teniendo en cuenta, que como activos de la sociedad en su momento en reorganización, se sustentaban las unidades de vivienda que NO SE ENCUENTRAN CONSTRUIDAS y que como quedó evidenciado a través del proceso sancionatorio que adelanto su dependencia y del que devino la medida de Intervención Forzosa Administrativa, los mismos no se encontraban en ejecución.

Situación que será puesta en conocimiento de las autoridades respectivas para su conocimiento y fines pertinentes.

Por otra parte, teniendo en cuenta los avalúos fiscales que actualmente tienen los dos únicos activos de la sociedad, es decir el lote donde se construiría el proyecto El Raval y el lote donde se construiría el proyecto Malasaña, así como las reclamaciones presentadas en tiempo, las extemporáneas y los créditos reconocidos dentro del proceso de reorganización que no se hicieron parte dentro del proceso de intervención, los activos y pasivos ascienden a:

ACTIVOS	RECLAMACIONES Y PASIVO CIERTO NO RECLAMADO
Lote El Raval: \$3.176.817.000 (avalúo catastral)	Aproximadamente \$14.500.000.000 Para su certeza es necesario realizar la verificación de los soportes tomados por válidos en el proceso de reorganización para gran parte del pasivo cierto no reclamado.
Lote Malasaña \$849.577 (avalúo catastral)	
Total: \$4.026.394.000	

Sumado al hecho de que la misma sociedad, es deudora de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S ante la captación de recursos directamente, destinados a inversiones a proyectos ejecutados por la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S.

Siendo claros entonces, que los pasivos de la sociedad intervenida superan a los activos de las mismas, por lo que se hace insostenible dar continuidad al proceso bajo la modalidad de Administración y se hace necesario variar la intervención de la sociedad CASAMAESTRA S.A.S a la modalidad de LIQUIDACION.

Sumado a lo expuesto, tenemos que como causales que dan origen a la Intervención inicialmente de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución 039 de 2023 para la citada sociedad son las siguientes:

" (...)

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

RESOLUCIÓN ⁰¹⁸ del

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."

Respecto a esta causal, el incumplimiento persiste, en el entendido de que los proyectos prometidos en venta no se ejecutaron, motivo por el cual por parte de la gestión del suscrito, no hubo lugar a ejecutar escrituraciones al respecto.

"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."

Esta causal, a la fecha de la presente, tampoco pudo ser superada por parte de la intervención, en el entendido de que los recursos captados por fuera de los patrimonios autónomos constituidos para tal efecto, no fueron puestos a disposición de la intervención por parte de quienes tuvieron en su momento el manejo y disposición de los mismos antes de que se decretara la medida, ni se rindió información respecto a los mismos, no obstante, se tiene que se recibieron recursos con destino a los proyectos ejecutados por esta sociedad, por parte de la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S que también se encuentra bajo la medida de intervención, por lo que claramente dichos recursos constituyen un activo de esta sociedad a ser cobrado a la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S que como se itera también se encuentra bajo la medida de intervención y no cuenta con liquidez suficiente para sufragar los mismos.

"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.

Claramente, esta causal todavía subsiste, pues el proyecto el Raval, no reunió las condiciones para ser ejecutado.

Siendo así claro, que durante el trámite de la intervención, y según lo soportado y evidenciado tanto en informes, como en reuniones de seguimiento y en visitas llevadas a cabo en los proyectos intervenidos tanto por la subdirección como en su momento por la comisión Accidental de seguimiento del Concejo Municipal de Armenia se adelantaron las gestiones pertinentes sin que se pudieran enervar las situaciones que dieron origen a la intervención bajo la modalidad de administración sobre la sociedad CASAMAESTRA S.A.S.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018123
RESOLUCIÓN del

Así mismo, dentro del informe contable remitido por la intervención, se sustenta:

Recomendaciones:

- *La existencia de dudas o incertidumbres importantes en relación con la posibilidad de seguir funcionando normalmente, cumplir con las obligaciones determinadas, las dificultades para recuperar activos reales y realizables, la pérdida de apoyo y credibilidad con el sector financiero, los incumplimientos en los requisitos legales permiten reconocer la imposibilidad de continuar con el negocio jurídico.*
- *De igual manera es inconveniente mantener un negocio en marcha con unos pasivos que superan en más del 50% la capacidad de generar activos.*
- *Se requiere concretar y formalizar estos pasivos, cuya adecuada contabilización se ha visto afectada por la falta de documentación idónea.*
- *Se deben regularizar los pendientes anteriores a la intervención, así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones actuales.*

Así las cosas, teniendo en cuenta lo expuesto, y del efectivo seguimiento al proceso de intervención adelantado por el Agente Especial, tenemos que respecto de la sociedad CASAMAESTRA S.A.S, lo siguiente:

1. Técnicamente y no obstante la gestión adelantada por Agente especial, no se pudieron enervar las situaciones constructivas de los proyectos de la sociedad intervenida, teniendo en cuenta las razones por el expuestas, y las condiciones previas a la intervención de los proyectos que hacen parte de la sociedad.
2. Financieramente, se tiene que la sociedad no cuenta con los activos suficientes para sufragar los pasivos de la misma, y que si bien en su momento ante la supersociedades se presentaron unos estados financieros que podrían respaldar el proceso de reorganización pretendido, también lo es que los mismos no tuvieron respaldo probatorio ante la intervención, ni documentación al respecto que los respaldara, sumados a la omisión de los intervenidos para la entrega de la información.
3. Por otra parte, revisado el plan de negocio que en su momento fue presentado a la Superintendencia de Sociedades en el marco del proceso de reorganización por los directivos de la empresa, removidos con ocasión del decreto de la toma de posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de las sociedades, no se colige una estrategia sustentada, por el contrario, dicho plan no muestra propuestas claras, ni establece estrategias o un plan financiero definido con el cual la empresa sustentara su viabilidad, para cada uno de los proyectos, no se evidencia una forma como pretenden la monetización que les permita continuar con el desarrollo de los procesos constructivos que permitiera superar los hechos que dan origen a los incumplimientos denunciados y evidenciados en el trámite del proceso, amén de que el plan de negocios era prácticamente el mismo para las tres sociedades. No obstante, el pago de acreencias lo habían proyectado hasta el año 2031 a través de documento denominado flujo de caja para atender obligaciones, proyectándose cifras cuya fuente de pago se sustentó únicamente en el ítem "Ingresos por Actividades Ordinarias" sin más información que indicara cuáles iban a ser esas actividades y la posibilidad real



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018

RESOLUCIÓN del

de que generaran ingresos. Dentro de la documentación presentada a la Superintendencia de Sociedades llama la atención que las sociedades hoy intervenidas atribuyeron a la pandemia, al paro nacional entre otras situaciones las causas que dan origen a los incumplimientos con los promitentes compradores, proveedores y demás acreedores, sin embargo, de los estados financieros presentados a la Supersociedades, se evidencia que fueron las épocas en las que mas incrementaron los activos de las intervenidas.

4. Se evidenció que la situación de la sociedad aun antes de la intervención ya iba en declive, haciendo la aclaración que dentro del proceso de intervención no se han adquirido nuevas obligaciones diferentes a los gastos de administración y costos de mantenimiento guarda y custodia inherentes al proceso, por lo cual no puede responsabilizarse a la intervención de la situación financiera de la sociedad.
5. Se observa conforme los informes presentados por la intervención un deterioro financiero irreversible, dado que no existe un flujo de caja que permita cubrir las obligaciones actualmente exigibles, principalmente las que tiene origen en los contratos de promesa de compraventa de soluciones de vivienda, aunado a que no hay alternativas de recuperación.
6. Se tiene que de la información que reposa en los estados financieros presentados ante la supersociedades, una variación significativa con la información reportada ante la cámara de comercio, situación por la cual, se exhorta al agente especial se trasladen las mismas ante las autoridades competentes.
7. A pesar de las diferentes acciones lideradas desde el proceso de INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD, la intervención no ha logrado mejoras sustanciales que permitan continuar o viabilizar la operación de la sociedad y por lo contrario la administración sigue generando pérdidas.
8. La liquidación no es una medida extrema sino una salida técnica y necesaria cuando la intervención no logra estabilizar la empresa. La Ley 66 de 1968 y la jurisprudencia del Consejo de Estado respaldan esta decisión cuando se demuestra inviabilidad operativa y financiera, protegiendo en este caso los intereses de los afectados en el sentido de no hacer más gravosa su situación.
9. Jurídicamente, y pese a la gestión adelantada por el Agente Especial tendiente a enervar las circunstancias que dieron origen a la medida, no se lograron superar en su totalidad dentro del plazo máximo permitido por la ley de dos (2) años para adelantar la toma de posesión bajo la modalidad de administración, por tal razón de conformidad con lo expuesto en el decreto 2555 de 2010, y demás normas que regulan la materia y que rigen los procesos de toma de posesión se debe proceder a modificar la modalidad de Administración y ordenar la Liquidación Forzosa, respecto de la Sociedad CASAMAESTRA S.A.S identificada con Nit. 901.016.362-1.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 018 del

De la misma manera, continuando con el análisis a las situaciones de las sociedades en proceso de intervención, tenemos que el Agente Especial nos reporta el siguiente escenario en relación a la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S:

Sobre la intervención a la mentada sociedad, se tiene, que de la misma manera que en la sociedad CASAMAESTRA S.A.S. en la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. partimos de que los activos de esta sociedad están representados por los 4 lotes donde se tenía proyectada la construcción de las etapas faltantes y aproximadamente 22 apartamentos que no fueron objeto de reclamación, que no aceptaron el reajuste o que no probaron el pago de los mismos, teniéndose que algunos promitentes aún están consolidando las pruebas porque obedecen a pagos realizados en el exterior.

Y en las mismas circunstancias descritas para la sociedad Casamaestra S.A.S. se tiene que si bien fueron trasladadas las actuaciones por parte de la Superintendencia de Sociedades que fueron adelantadas en el marco del proceso de reorganización promovido por los mismos órganos de administración de la sociedad que fueron removidos en virtud de la medida ordenada por su Despacho, también lo es, que no existió soporte de los mismos ante la intervención que pudiera sustentar la claridad de los estos, como se itera, ante la negativa de los órganos de administración de la sociedad intervenida removidos en virtud de la medida decretada, pese a los requerimientos realizados por la intervención para tal efecto y en clara omisión a su deber legal.

Por lo que como se indicó líneas atrás, tenemos que según el estudio de bienes realizado a la sociedad intervenida, sus activos se representan por 4 lotes donde se tenía proyectada la construcción de las etapas que se prometieron en venta y no se construyeron y aproximadamente 10 apartamentos que no fueron objeto de reclamación o que no probaron el pago de los mismos y los pasivos por el valor total de las reclamaciones que han sido presentadas ante la intervención y por el pasivo cierto no reclamado trasladado en su momento por la Superintendencia de sociedades de acuerdo al proceso de reorganización allí promovido previo a la intervención (...)

Por otra parte, teniendo en cuenta los avalúos fiscales que actualmente tienen los activos de la sociedad, así como las reclamaciones presentadas en tiempo, las extemporáneas y los créditos reconocidos dentro del proceso de reorganización que no se hicieron parte dentro del proceso de intervención, los activos y pasivos ascienden a:

ACTIVOS	RECLAMACIONES Y PASIVO CIERTO NO RECLAMADO
Representado en 22 apartamentos sin escriturar y 4 lotes donde se construirían las torres pendientes: \$4.706.805.085	Aproximadamente \$16.500.000.000 Para su certeza es necesario realizar la verificación de los soportes tomados por válidos en el proceso de
	reorganización para gran parte del pasivo cierto no reclamado

Así mismo, tenemos que en virtud al manejo de recursos dado por los órganos de administración de la sociedad en su momento, se recaudaron dineros con destino al



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

0 1 8 2 8
RESOLUCIÓN del

proyecto ejecutado por la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S tanto por las sociedades GEOCASAMAESTRA S.A.S como por la sociedad CASAMAESTRA S.A.S. ambas sociedades intervenidas, por lo que hacer liquida esa obligación depende del proceso de intervención en si mismo, no obstante, es de tener en cuenta que en la actualidad ninguna de las dos sociedades cuenta con la liquidez para proceder al pago de la acreencia.

Es claro entonces que los pasivos superan ostensiblemente los activos. Por lo que se hace insostenible dar continuidad al proceso bajo la modalidad de Administración y se hace necesario variar la intervención de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S a la modalidad de LIQUIDACION.

Sumado a lo expuesto, tenemos que como causales que dan origen a la Intervención inicialmente de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución 039 de 2023 para la citada sociedad son las siguientes:

"(...)

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.

(...)

*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.*

Sobre esta causal, es importante precisar que no ha sido posible para el suscrito superar la misma, en el entendido de que muchas de las promesas de compraventa suscritas para este proyecto, estaban destinadas a unidades de vivienda que ni siquiera fueron construidas, pues de 8 torres proyectadas únicamente se ejecutaron 2.

No obstante, se logró la negociación y escrituración de apartamentos a promitentes compradores que contaban con la tenencia de algunas unidades de vivienda, previo ajuste de precio a fin de recaudar recursos para el reconocimiento de acreencias y sufragar gastos, como se indicó en el informe al que se da alcance (...)

Como se indicó por el agente especial, se evidencia que, pese a que se realizaron acciones tendientes a enervar respecto de la sociedad intervenida, la citada causal, con la suscripción de las escrituras públicas de compraventa de las unidades de vivienda que fueron prometidas en venta, no se logró superar en su totalidad, teniendo en cuenta, que del proyecto fueron prometidas en venta unidades de vivienda que no fueron construidas.

Respecto a las demás causales, expone el Agente especial:

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018

RESOLUCIÓN del

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.

Al respecto, es importante precisar que por parte de suscrito en conjunto con la administración de la copropiedad adelantaran las gestiones pertinentes para la obtención del permiso de ocupación del proyecto, una vez concluida la puesta en marcha del sistema contraincendios, requisito sine qua non para la expedición del mismo, para lo cual se está realizando el análisis técnico para cambio de motobomba existente, misma que se instaló con la premisa de que sería para las 8 torres y para las dos torres actuales podría causar daños a las tuberías.

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.

Esta causal, a la fecha de la presente, tampoco pudo ser superada por parte de la intervención, en el entendido de que los recursos captados por fuera de los patrimonios autónomos constituidos para tal efecto, no fueron puestos a disposición de la intervención por parte de quienes tuvieron en su momento el manejo y disposición de los mismos antes de que se decretara la medida, ni se rindió información respecto a los mismos, no obstante, se tiene que se recibieron recursos con destino a los proyectos ejecutados por esta sociedad, por parte de la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S y CASAMAESTRA S.A.S. que también se encuentran bajo la medida de intervención, por lo que claramente dichos recursos constituyen un activo de esta sociedad a ser cobrado a la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S y a la sociedad CASAMAESTRA S.A.S que como se itera también se encuentra bajo la medida de intervención y no cuenta con liquidez suficiente para sufragar los mismos.

Por su parte, la recomendación del área contable de la intervención respecto a la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S es la siguiente:

- *La existencia de dudas o incertidumbres importantes en relación con la posibilidad de seguir funcionando normalmente, cumplir con las obligaciones determinadas, las dificultades para recuperar activos reales y realizables permiten reconocer la imposibilidad de continuar con el negocio jurídico.*
- *De igual manera es inconveniente mantener un negocio en marcha con unos pasivos que superan en más del 50% la capacidad de generar activos.*
- *Se requiere concretar y formalizar pasivos, cuya adecuada contabilización se ha visto afectada por la falta de documentación idónea.*
- *Se deben regularizar los pendientes anteriores a la intervención, así como garantizar el cumplimiento de las obligaciones actuales.*

Finalmente, en el informe contable, se establece como recomendación lo siguiente:

"A mi parecer como profesional contable, y con el criterio profesional, que se aplica al análisis de estos estados financieros en su conjunto se nota que los proyectos de Promotora Oviedo, y Casamaestra, no cuentan con la suficiente certeza que los activos existan, o se puedan recuperar total o parcialmente, en su gran mayoría no son activos realizables, lo cual



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 018 del

*pone en riesgo la continuidad de las empresas para cumplir con los objeto social, sumado a la cantidad de obligaciones tributaria aun no determinadas. Se concluye que en aplicación al principio de NEGOCIO EN MARCHA, muestra que se debe decidir sobre la liquidación o capitalización efectiva de las sociedades.
(...)"*

Así las cosas, teniendo en cuenta lo expuesto, y del efectivo seguimiento al proceso de intervención adelantado por el Agente Especial y de los informes de gestión y documentos anexos a estos, tenemos que respecto de la sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. lo siguiente:

1. Técnicamente y pese a la gestión adelantada por Agente especial, no se pudo dar solución de vivienda a todas las personas que invirtieron en el proyecto PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, ejecutado por la sociedad intervenida, en el entendido de que las unidades de vivienda prometidas en venta, superan las unidades de vivienda construidas y que se encontraban pendientes por escriturar, por lo que atendiendo a la condición del proyecto previa a la intervención del proyecto, y no obstante las escrituraciones llevadas a cabo en el mismo, no se pudo solucionar a quienes lo prometido en venta no fue construido.
2. Financieramente, se tiene que los activos con los que cuenta la sociedad, son insuficientes para cubrir la totalidad de pasivos de la misma, y que si bien en su momento ante la Supersociedades se presentaron unos estados financieros que podrían respaldar el proceso de reorganización pretendido, también lo es que los mismos no tuvieron respaldo probatorio ante la intervención, ni documentación al respecto que los respaldara, sumados a la omisión de los intervenidos para la entrega de la información.
3. De las gestiones adelantadas ante la entidad que en su momento fue encargada de la administración del patrimonio autónomo, no se contaba por parte de ellos con la información actualizada sobre los inmuebles que hacían parte del mismo como activos, por cuanto los datos también tuvieron que ser reconstruidos por el Agente especial.
4. Por otra parte, revisado el plan de negocio que en su momento fue presentado a la Superintendencia de Sociedades en el marco del proceso de reorganización por los directivos de la empresa, removidos con ocasión del decreto de la toma de posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de las sociedades, no se colige una estrategia sustentada, por el contrario, dicho plan no muestra propuestas claras, ni establece estrategias o un plan financiero definido con el cual la empresa sustentara su viabilidad, para cada uno de los proyectos, no se evidencia una forma como pretenden la monetización que les permita continuar con el desarrollo de los procesos constructivos que permitiera superar los hechos que dan origen a los incumplimientos denunciados y evidenciados en el trámite del proceso, amén de que el plan de negocios era prácticamente el mismo para las tres sociedades. No obstante, el pago de acreencias lo habían proyectado hasta el año 2031 a través de documento denominado flujo de caja para atender



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
28/10/2024 V1

RESOLUCIÓN

018 del 2024

- obligaciones, proyectándose cifras cuya fuente de pago se sustentó únicamente en el ítem "Ingresos por Actividades Ordinarias" sin más información que indicara cuáles iban a ser esas actividades y la posibilidad real de que generaran ingresos. Dentro de la documentación presentada a la Superintendencia de Sociedades llama la atención que las sociedades hoy intervenidas atribuyeron a la pandemia, al paro nacional entre otras situaciones las causas que dan origen a los incumplimientos con los promitentes compradores, proveedores y demás acreedores, sin embargo, de los estados financieros presentados a la Supersociedades, se evidencia que fueron las épocas en las que más incrementaron los activos de las intervenidas.
5. Se evidenció que la situación de la sociedad aun antes de la intervención ya iba en declive, haciendo la aclaración que dentro del proceso de intervención no se han adquirido nuevas obligaciones diferentes a los gastos de administración y costos de mantenimiento guarda y custodia inherentes al proceso, por lo cual no puede responsabilizarse a la intervención de la situación financiera de la sociedad.
 6. Se observa conforme los informes presentados por la intervención un deterioro financiero irreversible, dado que no existe un flujo de caja que permita cubrir las obligaciones actualmente exigibles, principalmente las que tiene origen en los contratos de promesa de compraventa de soluciones de vivienda, aunado a que no hay alternativas de recuperación.
 7. Se tiene que de la información que reposa en los estados financieros presentados ante la Supersociedades, presenta una variación significativa con la información reportada ante la cámara de comercio, situación, por la cual se exhortara al agente especial se trasladen las mismas ante las autoridades competentes.
 8. A pesar de las diferentes acciones lideradas desde el proceso de INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD, la intervención no ha logrado mejoras sustanciales que permitan continuar o viabilizar la operación de la sociedad y por lo contrario la administración sigue generando pérdidas.
 9. La liquidación no es una medida extrema sino una salida técnica y necesaria cuando la intervención no logra estabilizar la empresa. La Ley 66 de 1968 y la jurisprudencia del Consejo de Estado respaldan esta decisión cuando se demuestra inviabilidad operativa y financiera, protegiendo en este caso los intereses de los afectados en el sentido de no hacer más gravosa su situación.
 10. Jurídicamente, y teniendo en cuenta lo expuesto, se tiene que al igual que para la sociedad CASAMAESTRA S.A.S, en esta sociedad, y no obstante la gestión adelantada por el Agente Especial tendiente a enervar las circunstancias que dieron origen a la medida, no se lograron superar en su totalidad dentro del plazo máximo permitido por la ley de dos (2) años para adelantar la toma de posesión bajo la modalidad de administración, por tal razón de conformidad con lo expuesto en el decreto 2555 de 2010, y demás normas que regulan la materia y que rigen



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-8GI-032
28/10/2024 V1

0 1 8 del
RESOLUCIÓN

los procesos de toma de posesión se debe proceder a modificar la modalidad de Administración y ordenar la Liquidación Forzosa, respecto de la Sociedad PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. identificada con Nit. 900.964.406-8.

Acorde con lo anteriormente expuesto y que efectivamente se evidencia que persisten a la fecha situaciones que no han permitido enervar las situaciones que dieron origen a la intervención bajo la modalidad de Administración, y que como se dispuso inicialmente a través de la Resolución N°039 de 2023, concurren situaciones de tiempo, modo y lugar para dar lugar a la variación de la modalidad, Maxime si jurídicamente opera la temporalidad para dar lugar a la misma, respecto de las sociedades CASAMAESTRA S.A.S Y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S se tendrá que proceder a modificar la modalidad de la intervención de Administración y disponer la Liquidación Forzosa Administrativa.

Ahora bien, se exhorta al Agente Especial, para cumplir con el objetivo final de la toma de posesión, por lo que se prorrogara la función del agente Especial designado por el Municipio de Armenia para adelantar la Intervención Forzosa administrativa con fines de Liquidación que se ordenó a los negocios, bienes y haberes de las sociedades CASAMAESTRA S.A.S Y PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S con el fin de que logre culminar la función para la cual fue designado, de acuerdo al cronograma por el presentado.

Área	Acciones	2025										2026			Observaciones		
		Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agos	Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar			
Jurídicas	Recepción de acreencias /análisis documental / solicitud de subsanación si es pertinente.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Si bien ya se superó el periodo emplazatorio aún se siguen recibiendo reclamaciones y hay que darles trámite
	Seguimiento a procesos judiciales, representación judicial, acciones de defensa.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Existen en curso un número considerable de procesos judiciales declarativos contra las 3 intervenidas
	Proyección de actos administrativos para el reconocimiento de créditos	X	X	X	X	X											
	Resolución de recursos de reposición						X	X									
	Análisis de los créditos reconocidos por la Supersociedades no reclamados a la intervención, en aras de determinar el reconocimiento de los mismos como pasivo cierto no reclamado	X	X	X	X	X											Se requiere del concurso de la Supersociedades y/o el promotor designado por ellos en el proceso a fin de que trasladen las pruebas que tuvieron en cuenta para su reconocimiento
	Proyección de actos administrativos del pasivo reconocido y valoración del inventario								X								
	Traslado a la Fiscalía de los hallazgos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Es de tener en cuenta que en la medida que llegan reclamaciones y se analizan documentos, se van encontrando hallazgos
	Actividades tendientes a la liquidación de los patrimonios autónomos	X	X	X													A través de acto administrativo se terminaron los contratos de fiducia, sin embargo persisten situaciones de índole legal y administrativo que no han permitido la liquidación
	Recuperación de activos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Se deberán realizar las acciones necesarias para recuperar los



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018

RESOLUCIÓN del

																activos en manos de terceros que no probaron tener derecho dentro del proceso de intervención.
Administrativas	Atención a través de los medios dispuestos a los interesados dentro del proceso	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Se brinda atención personal, telefónica, virtual o a través del correo electrónico
	Participación y acompañamiento a la administración de la propiedad horizontal de los proyectos que ya la tienen en las diferentes actividades que requieren el concurso del constructor inicial.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Se realizan acciones conjuntas, en el caso de Cibeles se está en proceso de legalización del servicio de energía. En Oviedo formamos parte del Consejo de Administración por disposición el reglamento en el cual participamos activamente. En ambos conjuntos se realizan acciones encaminadas al mejoramiento.
	Acciones necesarias para la promoción y venta de activos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Cronograma y Pago de acreencias según orden de calificación									X	X	X	X	X	X	Sujeto a que esté en firme el reconocimiento y según disponibilidad presupuestal.
Técnico - Constructiva	Conservación, vigilancia y cuidado de los activos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Se continúa la contratación de la vigilancia privada en el proyecto Sanguenjo. Se realizan acciones de mantenimiento y supervisión a los lotes del proyecto Oviedo, Raval, Malasafa y etapa 6 de Cibeles.
	Delimitación, alinderamiento e identificación física de los lotes, concomitantemente con proceso de avalúo de los lotes y demás bienes para la conformación de la masa y valoración de inventario	X	X	X	X	X	X									En el caso de los lotes no se tiene certeza de sus linderos por cuanto varios no cuentan con cerramiento, por lo que a través de un tercero se debe realizar el proceso. Sujeto a disponibilidad presupuestal.

Ahora bien, Respecto a la Sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S, se tiene que el Agente Especial, solicita prorroga en la modalidad de ADMINISTRACION bajo el siguiente contexto:

Respecto a esta sociedad, si bien se configuran de igual manera los supuestos para la variación de la modalidad de la intervención, se solicitó en el informe de Gestión mantener la modalidad de intervención en ADMINISTRACION, teniendo en cuenta que los activos de esta sociedad están representados por varios apartamentos que no fueron objeto de reclamación o que no probaron el pago de los mismos, cifra que será definitiva una vez concluya el proceso de escrituración. También por el lote donde se iba a construir la etapa 6 del proyecto Cibeles, que ha presentado bastantes restricciones ambientales y que difícilmente esté habilitado para lo proyectado. A lo anterior se le suma el proyecto inconcluso Sanguenjo.

(...)

Pese a que, al igual que en las dos sociedades anteriormente descritas sometidas al proceso de intervención forzosa administrativa, en la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S los pasivos reclamados en el proceso de intervención superan a los activos de la misma, es necesario dar continuidad bajo la modalidad de administración en el entendido de que atendiendo a las gestiones que se adelantan para legalizar las escrituraciones que se encuentren en trámite en el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES ejecutado en su momento por la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S procesos de escrituración activos que necesitan culminar satisfactoriamente, se requiere continuar en administración, al menos durante seis meses.

Así mismo, como recomendación en el informe contable se tiene:

En relación a la sociedad Geo casamaestra sas, se aplica el principio de prudencia, toda vez que existe materialmente un activo que posiblemente permita conjugar las pérdidas



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

0 1 8 del
RESOLUCIÓN

reconocidas, aun sin tener certeza de su valor o su posibilidad de reconocerse como activo, basado en proyección comercial y con una gestión adecuada, en el mediano plazo se puede estar cubriendo los pasivos de dicha sociedad y cumplir a los afectados en el proceso.

Expuesto lo anterior, y pese a que confluyen situaciones de modo, tiempo y lugar para una eventual variación en la modalidad de intervención de esta sociedad, es prudente acogernos a lo recomendado por el área contable de la intervención y dar aplicación a lo dispuesto por el Decreto 2555 de 2010 y extender por el termino de cuatro (4) meses la intervención forzosa administrativa a la sociedad **GEOCASAMAESTRA S.A.S** bajo la modalidad de Administración, en el entendido de que se encuentran justificados los tramites de escrituración en curso, y que se pretende cumplir con la salvaguarda al derecho fundamental de vivienda de quienes adelantan los citados tramites actualmente.

En mérito de lo anterior la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, considera pertinente:

PRORROGAR 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 NIT 900.376.562-6** y la continuación del Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** como agente especial en la toma de posesión por el término de cuatro (04) meses, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial y en la parte motiva del presente.

PRORROGAR la **Intervención Forzosa Administrativa** y la consecuente toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad **CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT 901.016.362-1** y la designación del Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la citada sociedad por el término de (01) un año, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial y en la parte motiva del presente.

PRORROGAR la **Intervención Forzosa Administrativa** y la consecuente toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S identificada con NIT 900.964.406-8** y la designación del Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la citada sociedad por el término de (01) un año, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial y en la parte motiva del presente.

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



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN

018 del 2024

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: PRORROGAR por el término de cuatro (4) meses 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** con NIT 900.376.562-6, que fue ordenada por la Resolución No. 039 del 10 de marzo de 2023; contados a partir de la fecha de expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: NO SUSPENDER las decisiones ya adoptadas en relación con la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S** identificada con NIT **900.376.562-6** y contenidas en la Resolución número 039 del 10 de marzo de 2023 debido a que corresponden actos administrativos que se encuentran en firme y gozan de presunción de legalidad, conforme lo expuesto en la parte motiva.

ARTÍCULO TERCERO: Variar la modalidad de la **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES** de las sociedades **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S** con NIT 900.964,406-8 y **CASAMAESTRA S.A.S** con NIT 901.016.362-1 a **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S** con NIT 900.964,406-8 y **CASAMAESTRA S.A.S** con NIT 901.016.362-1 conforme la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO: PRORROGAR por el término de un (1) año la **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S** con NIT 900.964,406-8, conforme la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO QUINTO: PRORROGAR por el término de un (1) año la **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S** con NIT 901.016.362-1, conforme la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEXTO: AUTORIZAR al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ 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., la prórroga de su designación como Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de administración de las sociedades, **GEO CASAMAESTRA S.A.S** con NIT 900.376.562-6 por el término de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO SÉPTIMO: AUTORIZAR al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ 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., la prórroga de su designación como Agente Especial para las sociedades **PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S** con NIT 900.964.406-8 y **CASAMAESTRA S.A.S** con NIT 901.016.362-1, en la modalidad de



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

018 : 2 a

RESOLUCIÓN del

INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE ESTAS SOCIEDADES, por el término de un (1) año contados a partir de la fecha de expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO OCTAVO: Exhortar al Agente Especial Doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA a que se trasladen todas las actuaciones de las que la intervención tenga conocimiento y que presuntamente constituyan irregularidades, a fin de que sean investigadas por las autoridades competentes.

ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al Doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA, su designación como Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de administración de la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S con NIT 900.376.562-6, y Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de liquidación de las sociedades PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA S.A.S con NIT 901.016.362-1, de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011, y teniendo en cuenta su calidad de representante legal de las sociedades intervenidas.

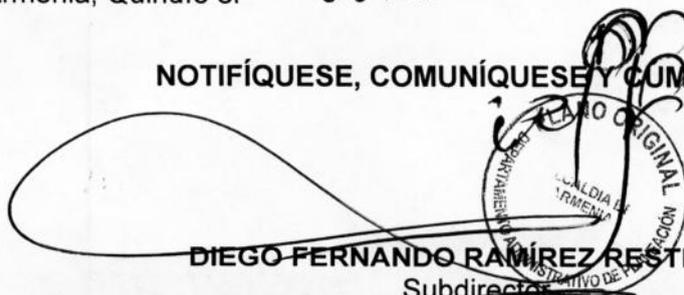
ARTÍCULO DECIMO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011. Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página web de la Alcaldía Municipal, para los fines pertinentes.

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

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

Dada en Armenia, Quindío el 06 MAR 2025

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE


DIEGO FERNANDO RAMÍREZ RESTREPO

Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista DAPM
Elaboró: Marcela Olarte Cardona – Abogada Contratista DAPM
Revisó: Jhoan Sebastián Aristizábal Hernández- Abogado Contratista DAPM
Julio Cesar Gómez Gallego – Abogado Contratista DAPM