

RESOLUCION No. 015 de 2023

Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución 014 de 2023.

**EL LIQUIDADOR DE LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. ENTIDAD IDENTIFICADA CON EL NIT 900.598.398-7, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES
Y**

I ANTECEDENTES

Mediante el Decreto 357 del 18 de noviembre de 2020 el Municipio de Armenia procedió a ordenar la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S., decisión adoptada con base en el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, La Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 2555 de 2010 y los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1987, y el Acuerdo Municipal 167 de 2020.

El artículo sexto del Decreto 357 de 2020 designa al Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.094.879.565 de Armenia como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S

El 23 de enero de 2021 el Municipio de Armenia en el diario nacional EL NUEVO SIGLO realizó la publicación del Decreto 357 de 2020 cumpliendo con las publicaciones de ley.

El 25 de enero de 2021 el Dr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, tomó posesión como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S.

El régimen jurídico aplicable al proceso liquidatorio se encuentra contenido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Decreto 2555 de 2010, y las demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

En desarrollo del proceso de liquidación, el Agente Especial profirió la Resolución 014 de 17 de enero de 2023 *“Por medio de la cual se presenta el inventario de activos y se acepta la valoración de los activos de la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.”* la cual fue publicada en la página web www.marquezabogadosasociados.com y notificada a los interesados. La página web fue informada desde los avisos como el medio como se publicarían las diferentes actuaciones dentro del proceso liquidatorio.

Dentro de la oportunidad procesal, la apoderada del Señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, procedió a interponer Recurso de Reposición contra la Resolución No. 014 del 17 de enero de 2023.

El recurso de reposición, se corrió traslado del 01 al 03 de febrero de 2023 en las oficinas del Agente Interventor, traslado informado mediante aviso de 31 de enero de 2023 en la página web www.marquezabogadosasociados.com. En el mencionado término, no hubo manifestaciones.

II. DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

El 21 de enero de 2023, la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, procedió a interponer recurso de reposición contra la Resolución No. 014 del 17 de enero

de 2023, *“Por medio de la cual se presenta el inventario de activos y se acepta la valoración de los activos de la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S.”*

Argumenta que se hicieron los avalúos de los bienes inmuebles en su oportunidad y actualmente se encontraba el proceso en la espera que la sociedad Habitalia Desarrollos s.a.s. remitiera al Banco de Bancolombia, -entidad con la cual se adelantaba un crédito-, la documentación respectiva para desembolsar el dinero y firmar escritura, y que esa situación fue la que llevó a su poderdante a no cumplir con el pago señalado.

Señala adicionalmente, que el agente liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. nunca envió la documentación requerida por el Banco para el correspondiente desembolso de la hipoteca, la que se encuentra aprobada.

También manifiesta, que el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE recibió los inmuebles en obra negra, y que, por esa razón, debió invertirlos en acabados internos.

Indica que no se explica por qué se practicó la diligencia de posesión de dichos inmuebles, cuando se estaban esperando que la sociedad Habitalia desarrollos s.a.s. enviara documentación pertinente solicitada por el Banco Bancolombia, por lo que se presentó la nulidad de dicha diligencia por violación al debido proceso con conocimiento ante la Alcaldía de Armenia y la Procuraduría de Armenia.

Alega que no le fue notificada la diligencia realizada el 27 de diciembre de 2022 donde se realizó la toma de posesión del inmueble, la que se realizó en horas no hábiles según su afirmación.

Acto seguido se procederá a valorar los argumentos expuestos por la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, en los siguientes términos:

El 3 de febrero de 2021, el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE procedió mediante apoderada a solicitar ante la Intervención de la Sociedad Habitalia Desarrollos s.a.s. con el fin de que lo reconocieran como acreedor de la sociedad intervenida.

El 27 de octubre de 2021 el Agente Liquidador de la Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S profirió la resolución No. 006 por medio de la cual se calificaron los créditos presentados.

En la citada resolución No. 006 de 2021, se señaló respecto a todos los promitentes compradores, incluido el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, que el legislador ha brindado protección por todo lo relacionado con el derecho a la vivienda digna establecida en el artículo 43 de la Constitución Política, existiendo un marco normativo para que estos acreedores en el marco de los procesos de insolvencia, puedan hacer efectiva la obligación de hacer establecida en las promesas de compraventa, esto es, la posibilidad de suscribir las escrituras públicas de compraventa. Sobre el particular, la ley 1116 de 2006 establece en los artículos 51 y 52 lo siguiente:

“Artículo 51. Promitentes compradores de inmuebles destinados a vivienda. Los promitentes compradores de bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal, a solicitar la ejecución de la venta prometida.

En tal caso, el juez del concurso, ordenará al liquidador el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previa consignación a sus órdenes del valor restante del precio si lo hubiere, y de las sanciones contractuales e intereses de mora

generados por el no cumplimiento, para lo cual procederá al levantamiento de las medidas cautelares que lo afecten.

La misma providencia dispondrá la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que afecte el inmueble, así como la entrega material, si la misma no se hubiere producido.

Los recursos obtenidos como consecuencia de esta operación deberán destinarse de manera preferente a la atención de los gastos de administración y las obligaciones de la primera clase.

El juez del concurso autorizará el otorgamiento de la escritura pública, si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. De no poder cumplirse la obligación prometida, procederá la devolución de las sumas pagas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos.

Artículo 52. Prorratas e hipotecas de mayor extensión. *Cuando la actividad del deudor incluya la construcción de inmuebles destinados a vivienda y la propiedad de los mismos hubiera sido transferida al adquirente estando pendiente la cancelación de la hipoteca de mayor extensión, el propietario comparecerá al proceso dentro de la oportunidad procesal correspondiente y, previa acreditación del pago de la totalidad del precio, el juez del concurso dispondrá la cancelación del gravamen de mayor extensión”.*

En la parte resolutive expresamente se señaló siguiente:

“SEXTO. *Para los promitentes compradores de vivienda se aplicarán las siguientes reglas:*

- i. Para aquéllos promitentes compradores que ya realizaron el pago total de la obligación, se procederá a realizar la escritura pública de compraventa;*
- ii. Para aquéllos promitentes compradores que realizaron el pago parcial de la obligación, se procederá a realizar la escritura pública de compraventa en caso de que se encuentren al día, más los intereses moratorios, en un término perentorio de un mes.*
- iii. Para aquéllos promitentes compradores que realizaron el pago parcial de la obligación y no realizan el pago de la obligación dentro del término estipulado en el numeral anterior, tendrán que restituir el bien materia de promesa de contrato, el activo pasará a ser de la masa del proceso, y serán tenidos en cuenta como acreedores de segunda clase, para lo cual se proferirá providencia separada”.*

La mencionada Resolución No. 006 de 2021 fue notificada a la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, tal como consta en el respectivo correo con su certificación de recibido.

El Señor Herrera no interpuso recurso alguno contra la resolución No. 006 de 2021.

Al ser el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, promitente comprador del apartamento 1504, parqueadero 23 piso 3 y bodega 14 piso 2 del Edificio Habitat Residencial Etapa II inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 280-222903, 280-223032 y 280-223144, y al ser deudor de la suma de NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE. (\$90'895.300.00), estaba en la obligación legal de cumplir con lo establecido en el artículo 6 numeral ii de la resolución No. 006 de 2021, para así proceder a la firma de la escritura

pública de compraventa, esto es, realizar el pago en el término perentorio de un mes, esto es, dentro del mes siguiente a que la providencia quedará en firme. Debe señalarse, que el pago no ha sido realizado.

La misma resolución indicaba que, si el pago no se realizaba en ese término, los promitentes compradores tendrían que restituir el bien materia de promesa de contrato, el activo pasará a ser de la masa del proceso, y serán tenidos en cuenta como acreedores de segunda clase, para lo cual se proferirá providencia separada.

En consideración a que el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE no pagó dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la providencia lo adeudado a la Intervención, se procedió a darle aplicación al numeral iii del artículo 6 de la resolución No. 006 de 2021, por lo que opera es la restitución del inmueble materia de la promesa de compraventa, y estos activos pasarán a ser de la masa del proceso, y sobre el crédito presentado, se tendrá que emitir una resolución que reconozca o no su situación jurídica como acreedor.

Debe señalarse nuevamente que el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE no canceló dentro de los plazos fijados la suma adeudada para proceder a la firma de la escritura de compraventa, y tampoco procedió a restituir los inmuebles a la sociedad intervenida, incumpliendo las órdenes dadas en la Resolución 006 de 2021.

Desde el 15 de julio de 2019, el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE le fueron entregados los inmuebles objeto de la promesa de compraventa, usufructuando los mismos desde esa fecha, sobre ellos mantuvo contrato de arrendamiento, por lo que no se compadece que a pesar de estar recibiendo los cánones de arrendamiento no haya cumplido con las órdenes dadas en el proceso, como si lo hicieron varias personas que se encontraban en igual situación jurídica, y que incluso ya se realizaron las escrituras públicas de compraventa en cumplimiento de lo ordenado en la mencionada Resolución.

El 12 de octubre de 2021 mediante el oficio JS- LIQHABITALIA-158, notificado y con constancia de recibido por la apoderada, se les realizó requerimiento de pago inmediato o de devolución de los inmuebles, sin obtener respuesta alguna.

El 9 de diciembre de 2021 mediante el oficio JS- LIQHABITALIA-185, notificado y con constancia de recibido por la apoderada, nuevamente se les requirió para el pago inmediato, y tampoco hubo respuesta.

El 28 de abril de 2022 mediante el oficio JS- LIQHABITALIA-242, se procedió a manifestarle a la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE se le otorgaba un plazo de 5 días para el pago, so pena de que proceda a la devolución de los inmuebles. No obstante, este requerimiento nunca se recibió respuesta alguna.

El 12 de mayo de 2022 mediante el oficio JS- LIQHABITALIA-244 notificado y con constancia de recibido por la apoderada y por el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, se les realizó requerimiento de fecha de entrega de los inmuebles, el cual tampoco obtuvo respuesta.

Como podrá observar, durante el proceso de intervención, se han garantizado los derechos de las personas interesadas, incluso en los plazos otorgados para el pago o la devolución de los inmuebles, y en el caso en particular del Señor Herrera, no se otorgó una respuesta en consonancia con las órdenes dadas en la Resolución 06 de 2021. Desde la ejecutoria de la Resolución, se debieron pagar dentro del mes siguiente los inmuebles para su escritura de compraventa o devolver los mismos, pero ninguna de las dos alternativas cumplió el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE.

Ahora bien, frente a la afirmación de que existía un crédito aprobado por parte de la entidad Bancaria no es cierto, como equivocadamente lo expresan al señalar que ya el banco tenía todo aprobado y sólo faltaban documentos que la sociedad intervenida no quiso remitir. Sobre este particular, se detallarán cada una de las actuaciones, que demuestran que el Señor Herrera no tenía un crédito aprobado, y que no cumplía con la información requerida por la entidad Bancaria,

El 19 de mayo de 2021, la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE solicito a la Intervención que dirigiera un oficio al Banco Bancolombia para el reembolso del dinero una vez se aprobara el procedimiento legal.

El 25 de mayo de 2021, el Agente interventor dirigió oficio al Banco Bancolombia solicitándole la disminución del crédito del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, al valor total de la deuda, esto es, la suma de NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS PESOS MCTE. (\$90'895.300.00), suma de dinero a la que debe ajustarse la carta de ratificación del crédito, disminuyéndola a ese valor. Este oficio fue realizado con base a lo solicitado el 19 de mayo de 2021.

En comunicaciones internas del Banco Bancolombia que se han remitido al correo electrónico de la intervención se observa lo siguiente sobre la solicitud de crédito del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE:

El 24 de mayo de 2022: le informan al señor Marco Herrera que el cliente está pendiente de aportar la licencia de construcción.

De: Sara Mejia <legalizaciones@multihomes.co>
Fecha: 24 de mayo de 2022, 9:05:32 a.m. EDT
Para: Granadinade Inversiones <granadinadeinversiones@yahoo.es>
Cc: Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>, Marcela Alvarez <malvarez@multihomes.co>
Asunto: Re: CERTIFICADOS DE TRADICION SR MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE

Cordial saludo señor Marco,

Gusto en saludarle,

Aún nos queda pendiente el siguiente documento de la constructora:

- Licencia de construcción. (Inmuebles NPH con edad menor a 5 años)

Sin este documento no podremos avanzar con su proceso de legalización con Bancolombia.

Cordialmente,

Sara Mejia
Oficial de legalizaciones

8112 Roosevelt Avenue 2 Fl
Jackson Heights, NY 11372

www.multihomes.co

Oficina: (718) 426-9216 Ext: 1009 Movil: +57(304) 680-7276

[multihomes](https://www.facebook.com/multihomes) [multihomesny](https://www.instagram.com/multihomesny) [MultiHomes](https://www.youtube.com/MultiHomes)

This message (and any associated files) may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient or authorized to receive this for the intended recipient, you must not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please advise the sender immediately by sending a reply e-mail and delete this message. Thank you for your cooperation.

El 1 de junio de 2022 señalan: “Santiago, Adjunto encontrará los CTL de los inmuebles objeto de compra del cliente en el asunto. No hemos logrado obtener la licencia de construcción y le están indicando al cliente que están realizando diligencias para desalojarlo del inmueble. Por favor nos confirmas si de alguna manera podemos ayudar al cliente”.

El mié, 1 jun 2022 a las 11:15, Jessica Alfonso (<jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>) escribió:

Buen día,

Santiago, Adjunto encontrará los CTL de los inmuebles objeto de compra del cliente en el asunto.

No hemos logrado obtener la licencia de construcción y le están indicando al cliente que están realizando diligencias para desalojarlo del inmueble.

Por favor nos confirmas si de alguna manera podemos ayudar al cliente.

Cordialmente,



El 9 de junio de 2022 se puede observar: *“Buen día, Santiago, correo anterior envíe CTL. No hemos logrado obtener la licencia de construcción y le están indicando al cliente que están realizando diligencias para desalojarlo del inmueble. Te comparto el comunicado del abogado del cliente, para que por favor me colabores y validar cómo podemos apoyar al cliente”*

El jue, 9 jun 2022 a las 11:30, Jessica Alfonso (<jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>) escribió:

Buen día,

Santiago, correo anterior envíe CTL.

No hemos logrado obtener la licencia de construcción y le están indicando al cliente que están realizando diligencias para desalojarlo del inmueble.

Te comparto el comunicado del abogado del cliente, para que por favor me colabores y validar cómo podemos apoyar al cliente.

Cordialmente,



El 13 de junio de 2022: *“Cordial saludo Jessica, Gusto en saludarte, Hemos logrado alguna respuesta del presente caso? dado que ya han pasado varios días y al cliente lo van a desalojar del inmueble. Adjunto encontrará el RPH donde en la página 371 hacen relación con la licencia de construcción del proyecto. Es lo único que tenemos como tal”.*

El lun, 13 jun 2022 a las 10:54, Jessica Alfonso (<jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>) escribió:

Cordial saludo Jessica,

Gusto en saludarte,

Hemos logrado alguna respuesta del presente caso? dado que ya han pasado varios días y al cliente lo van a desalojar del inmueble.

Adjunto encontrará el RPH donde en la página 371 hacen relación con la licencia de construcción del proyecto. Es lo único que tenemos como tal.
<https://we.tl/t-x0Adp4MK46>

Por favor ayudame con este caso, el cliente tiene reunión con la constructora hoy a las 4:00 p.m. y lo más probable es que sea para la orden de desalojo.

Quedo atenta,

El 17 de junio de 2022: *“Según historial de correos y validaciones internas, para el inconveniente presentado con la licencia de construcción del cliente, te informo que no contamos con el alcance para ayudar en este tipo de gestiones. Estaré atento a los posibles avances del caso”.*

El vie, 17 jun 2022 a las 10:32, Carlos Santiago Sanabria Varela (<csanabri@bancolombia.com.co>) escribió:
Hola Jessica

Segun historial de correos y validaciones internas, para el inconveniente presentado con la licencia de construcción del cliente, te informo que no contamos con el alcance para ayudar en este tipo de gestiones.

Estaré atento a los posibles avances del caso.

Saludos,

El 23 de junio de 2022 se observa: *“Te comparto la licencia de construcción que estaba pendiente, para que por favor me apoyes con este casito y validar qué podemos hacer por el cliente para que no lo desalojen del inmueble”*

El jue, 23 jun 2022 a las 9:24, Jessica Alfonso (<jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>) escribió:
Cordial saludo,

Te comparto la licencia de construcción que estaba pendiente, para que por favor me apoyes con este casito y validar qué podemos hacer por el cliente para que no lo desalojen del inmueble.

Cordialmente,

El 5 de julio de 2022 se indica: *“Jessica Alfonso () escribió: Buen día, Santiago, por favor me ayudas con este caso, si nos reciben la licencia para dar continuidad al proceso.*

El mar, 5 jul 2022 a las 16:24, Jessica Alfonso (<jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>) escribió:
Buen día,

Santiago, por favor me ayudas con este caso, si nos reciben la licencia para dar continuidad al proceso.

mail.google.com/mail/u/5/?ik=c711729b44&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1739346026079247919%7Cmsg-a%3Ar39644238...

El 12 de julio 2022, Carlos Santiago Sanabria Varela () escribió: *“Hola Jessica Para que la firma evaluadora nos tome la solicitud, también debemos enviar los CTL del inmueble, en el sistema no encuentro las matrículas, por favor ayúdame aportando los CTL o las matrículas para comprar los documentos”*

El mar, 12 jul 2022 a las 10:51, Carlos Santiago Sanabria Varela (<csanabri@bancolombia.com.co>) escribió:

Hola Jessica

Para que la firma valuadora nos tome la solicitud, también debemos enviar los CTL del inmueble, en el sistema no encuentro las matrículas, por favor ayúdame aportando los CTL o las matrículas para comprar los documentos.

TINSA:

-Certificado de tradición del inmueble, parqueaderos y depósitos, con fecha de expedición no superior a 2 meses. (los certificados aportados no corresponden al inmueble que se indica en el informe)

Cordialmente,

Carlos Santiago Sanabria Varela
Instrumentador
csanabri@bancolombia.com.co
Línea de atención: (4) 2040230 Ext 559
WhatsApp solo chat: 317 767 7666

El 25 de julio de 2022, Carlos Santiago Sanabria Varela () escribió: *Buen día Comparto respuesta emitida por parte de la firma valuadora: TINSA: Buen día, confirmo que no es posible tramitar el VoBo ya que el avalúo aportado anteriormente debe tener fecha inferior a seis meses.*



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

RE: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

1 mensaje

Carlos Santiago Sanabria Varela <csanabri@bancolombia.com.co> 25 de julio de 2022, 12:20
Para: Jessica Alfonso <jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>
Cc: "liquidacionconstructoracyh@gmail.com" <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Sergio Daniel Cuervo Quiñonez <sergio.cuervo@casapropiacolombia.com>, Johanna Castaneda <johanna.castaneda@casapropiacolombia.com>

Buen día

Comparto respuesta emitida por parte de la firma valuadora:

TINSA: Buen día, confirmo que no es posible tramitar el VoBo ya que el avalúo aportado anteriormente debe tener fecha inferior a seis meses.

Cordialmente,

Carlos Santiago Sanabria Varela
Instrumentador
csanabri@bancolombia.com.co
Línea de atención: (4) 2040230 Ext 559
WhatsApp solo chat: 317 767 7666
Skype: csanabria@tessi.co
Horario: 8:00 am – 5:00 pm
Lunes a viernes
Medellín, Colombia



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS
<liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

Fwd: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

1 mensaje

HABITALIA Y COMOWERMAN - LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS 25 de julio de 2022,
<liquidacionconstructoracyh@gmail.com> 12:21
Para: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>

----- Forwarded message -----

De: Carlos Santiago Sanabria Varela <csanabri@bancolombia.com.co>
Date: lun, 25 jul 2022 a las 12:20
Subject: RE: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029
To: Jessica Alfonso <jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>
Cc: liquidacionconstructoracyh@gmail.com <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Sergio Daniel Cuervo Quiñonez <sergio.cuervo@casapropiacolombia.com>, Johanna Castaneda <johanna.castaneda@casapropiacolombia.com>

Buen día

Comparto respuesta emitida por parte de la firma valuadora:

TINSA: Buen día, confirmo que no es posible tramitar el VoBo ya que el avalúo aportado anteriormente debe tener fecha inferior a seis meses.

Cordialmente,

El 28 jul 2022 Jessica Alfonso () escribió: “Buen día, Santiago, adjunto avaluo actualizado, por favor me ayudas con el VoBo”

Re: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

Jessica Alfonso <jessica.alfonso@casapropiacolombia.com> 28 de julio de 2022, 9:06
Para: Carlos Santiago Sanabria Varela <csanabri@bancolombia.com.co>
Cc: "liquidacionconstructoracyh@gmail.com" <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Sergio Daniel Cuervo Quiñonez <sergio.cuervo@casapropiacolombia.com>, Johanna Castaneda <johanna.castaneda@casapropiacolombia.com>

Buen día,

Santiago, adjunto avaluo actualizado, por favor me ayudas con el VoBo.

Gracias, quedo atenta.



El 1 de agosto de 2022 se escribe Para: Jessica Alfonso Cc: liquidacionconstructoracyh@gmail.com ; Sergio Daniel Cuervo Quiñonez ; Johanna Castaneda Asunto: RE: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029 *Hola Jessica El visto bueno fue solicitado por medio del PRG_2022_2353246, en cuanto tengamos respuesta será compartida.*

RE: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

1 mensaje

Carlos Santiago Sanabria Varela <csanabri@bancolombia.com.co> 1 de agosto de 2022, 16:49
Para: Jessica Alfonso <jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>
Cc: "liquidacionconstructoracyh@gmail.com" <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Sergio Daniel Cuervo Quiñonez <sergio.cuervo@casapropiacolombia.com>, Johanna Castaneda <johanna.castaneda@casapropiacolombia.com>

Hola Jessica

El visto bueno fue solicitado por medio del PRG_2022_2353246, en cuanto tengamos respuesta será compartida.

Cordialmente,

Carlos Santiago Sanabria Varela
Instrumentador
csanabri@bancolombia.com.co
Línea de atención: (4) 2040230 Ext 559
WhatsApp solo chat: 317 767 7666
Skype: csanabria@tessi.co
Horario: 8:00 am – 5:00 pm
Lunes a viernes
Medellín, Colombia



El 8 de agosto de 2022, se observa: COT Para: Jessica Alfonso Cc: liquidacionconstructoracyh@gmail.com, Sergio Daniel Cuervo Quiñonez , Johanna Castaneda Asunto: RE: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

“Buen día Comparto respuesta por parte de TINSA visto bueno desfavorable, de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas: 1. Se evidencian inconsistencias en la fecha del

informe de avalúo y visita, Tinsa realizó una visita al mismo proyecto en el mes de marzo de 2022 y en el avalúo externo se evidencia decoración de navidad, que indicaría que la visita se realizó previo a la fecha mencionada en el informe de 26/07/2022. 2. El estudio de mercado reportado en el informe no es corroborable, se realiza estudio de inmuebles del sector y en el mismo proyecto y el valor comercial no corresponde con los valores promedio del proyecto o inmuebles similares comparables. 3. Se sugiere realizar estudio de mercado con ofertas vigentes, pues el valor reportado se considera por debajo del promedio. 4. Se sugiere considerar para el valor asegurable el 90% del valor comercial del inmueble acorde con las instrucciones de la entidad”



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstrutoracyh@gmail.com>

RE: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

1 mensaje

Carlos Santiago Sanabria Varela <csanabri@bancolombia.com.co>

8 de agosto de 2022, 16:12

Para: Jessica Alfonso <jessica.alfonso@casapropiacolombia.com>

Cc: "liquidacionconstrutoracyh@gmail.com" <liquidacionconstrutoracyh@gmail.com>, Sergio Daniel Cuervo Quiñonez <sergio.cuervo@casapropiacolombia.com>, Johanna Castaneda <johanna.castaneda@casapropiacolombia.com>

Buen día

Comparto respuesta por parte de TINSA visto bueno desfavorable, de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

1. Se evidencian inconsistencias en la fecha del informe de avalúo y visita, Tinsa realizó una visita al mismo proyecto en el mes de marzo de 2022 y en el avalúo externo se evidencia decoración de navidad, que indicaría que la visita se realizó previo a la fecha mencionada en el informe de 26/07/2022.
2. El estudio de mercado reportado en el informe no es corroborable, se realiza estudio de inmuebles del sector y en el mismo proyecto y el valor comercial no corresponde con los valores promedio del proyecto o inmuebles similares comparables.
3. Se sugiere realizar estudio de mercado con ofertas vigentes, pues el valor reportado se considera por debajo del promedio.
4. Se sugiere considerar para el valor asegurable el 90% del valor comercial del inmueble acorde con las instrucciones de la entidad.

Cordialmente,

Carlos Santiago Sanabria Varela
Instrumentador
csanabri@bancolombia.com.co
Línea de atención: (4) 2040230 Ext 559
WhatsApp solo chat: 317 767 7666
Skype: csanabria@tessi.co
Horario: 8:00 am – 5:00 pm
Lunes a viernes
Medellín, Colombia



El 8 de agosto de 2022, el Agente interventor le expresa a la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE, “Buenas tardes: Nuevamente le informo y ratificado por la entidad, que el crédito no se encuentra aprobado, por lo que se reitera la necesidad de hacer entrega inmediata del apartamento.



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS
<liquidacionconstrutoracyh@gmail.com>

Fwd: credito hipotecario COLOMEXT| Rad. SIB_2021_1572383 | MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE | CC 6213029

1 mensaje

liquidacion constructora <liquidacionconstrutoracyh@gmail.com>

8 de agosto de 2022, 18:07

Para: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>

Buenas tardes:

Nuevamente le informo y ratificado por la entidad, que el crédito no se encuentra aprobado, por lo que se reitera la necesidad de hacer entrega inmediata del apartamento.

Cordialmente.

Joan Sebastián Márquez.

El 17 de noviembre de 2022, la apoderada solicita a la Intervención que remita al Banco Bancolombia copia de la cédula de ciudadanía del Agente Interventor, cámara de comercio de la sociedad y contrato de fiducia.

 Gmail HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

RV: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com> 17 de noviembre de 2022, 15:03
Para: "liquidacionconstructoracyh@gmail.com" <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>, "abogada.helena@gmail.com" <abogada.helena@gmail.com>

Cordial Saludo

Maria Helena Gonzalez de Leguizamon , como apoderada del Señor Marcos Herrera.

Por medio de la presente , envío la documentacion solicitada por el Banco para hacerselo llegar al Banco Bancolombia a la mayor Brevedad.

REENVIO DE PARTE DEL BANCOLOMBIA PARA LO PERTINENTE

Estos documentos fueron remitidos en forma oportuna, y a través de correo electrónico de 17 de noviembre de 2022, se requirió a la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE que indicaran el valor del préstamo y la forma como pagarían los intereses moratorios conforme a lo establecido en la resolución No. 006 de 2021.

 Gmail HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

Re: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

HABITALIA Y COMOWERMAN - LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com> 17 de noviembre de 2022, 15:20
Para: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>
Cc: Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>, "abogada.helena@gmail.com" <abogada.helena@gmail.com>

Buenas tardes:

Además necesito me indiquen, cual es el valor del préstamo que van a realizar (que desconozco) y la forma como se pagarán los intereses moratorios conforme a la Resolución 0006 de estos 13 meses que han pasado desde que existía la obligación de pagar.

Necesitamos definir rápido porque ya se está fijando la fecha de desalojo.

Cordialmente,

JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ

 Gmail HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

Re: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

HABITALIA Y COMOWERMAN - LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com> 17 de noviembre de 2022, 15:50
Para: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>
Cc: Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>, "abogada.helena@gmail.com" <abogada.helena@gmail.com>

Remito la siguiente documentación, copia de la cédula, cámara de comercio y contrato Fiducia.

Frente a la composición accionaria, no aplica toda vez que la sociedad se encuentra en liquidación.

Cordial saludo.

El 12 de diciembre de 2022 nuevamente se les reitera en la petición del 17 de noviembre de 2022, sin obtener respuesta.



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS
<liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

Fwd: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

HABITALIA Y COMOWERMAN - LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS
<liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

12 de diciembre de 2022,
16:01

Para: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>, Marco ANTONIO Herrera DUQUE
<marc2261@hotmail.com>

Se reenvía información remitida el 17 de noviembre de 2022.

Cordial saludo.

----- Forwarded message -----

De: **HABITALIA Y COMOWERMAN - LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS** <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>
Date: jue, 17 nov 2022 a las 15:50
Subject: Re: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029
To: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>
Cc: Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>, abogada.helena@gmail.com
<abogada.helena@gmail.com>

Remito la siguiente documentación, copia de la cédula, cámara de comercio y contrato Fiducia.

Frente a la composición accionaria, no aplica toda vez que la sociedad se encuentra en liquidación.

Cordial saludo.

El 6 de enero de 2023, la apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE expresa en correo electrónico:

“Por medio de la presente, envío en dos datos adjuntos los siguientes documentos en formato pdf y jpg . Así mismo pongo copia al abogado externo de Bancolombia y a la liquidadora, para que entre todas las partes nos pongamos de acuerdo en completar la información y saber que proceso o documentos faltan para acabar este proceso de desembolso del crédito, en forma urgente , toda vez que el señor liquidador INICIO EL PROCESO DE LA TOMA DE POSESION PARA LIQUIDAR EL BIEN INMUEBLE DE CONFORMIDAD AL ACTA DE POSESION DE LOS BIENES INMUEBLES DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2022 , DEL EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA 2 BODEGA 14 PISO TERCERO PARQUEADERO 23 Y APARTAMENTO 1504”



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

Fwd: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>
Para: "diegomariotoroarango@hotmail.com" <diegomariotoroarango@hotmail.com>, liquidacion constructora <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>

6 de enero de 2023, 11:59

Para: **diegomariotoroarango@hotmail.com** <diegomariotoroarango@hotmail.com>

Asunto: Fwd: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029.

Claudia Marcela Patiño Arias
Oficina DIEGO MARIO TORO ARANGO
Abogado Externo Bancolombia S.A.

Cordial Saludo ,

Por medio de la presente , envio en dos datos adjuntos los siguientes documentos en formato pdf y jpg .

Así mismo pongo copia al abogado externo de Bancolombia y a la liquidadora, para que entre todas las partes nos pongamos de acuerdo en completar la información y saber que proceso o documentos faltan para acabar este proceso de desembolso del credito, en forma urgente , toda vez que el señor liquidador INICIO EL PROCESO DE LA TOMA DE POSESION PARA LIQUIDAR EL BIEN INMUEBLE DE CONFORMIDAD AL ACTA DE POSESION DE LOS BIENES INMUEBLES DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2022 , DEL EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA 2 BODEGA 14 PISO TERCERO PARQUEADERO 23 Y APARTAMENTO 1504.

Atentamente,

DRA MARIA HELENA GONZALEZ DE LEGUIZAMON
CEL 312 71 47 988.

El 12 de enero de 2023, se da respuesta por parte de al parecer funcionario del Banco, quien manifiesta: "Buenos días Doña Hellen, *Para iniciar el proceso de estudio de títulos se hace necesario que nos aporten lo solicitado inicialmente, además del documento que nos envía, ya internamente el cliente o usted como apoderada y el liquidador se deberán poner de acuerdo para conseguir y aportar los documentos necesarios. Quedamos atentos. Cordialmente*"



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

RE: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

diego mario toro arango <diegomariotoroarango@hotmail.com> 12 de enero de 2023, 11:13
Para: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>, liquidacion constructora <liquidacionconstructoracyh@gmail.com>, Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>

Buenos días

Doña Hellen,

Para iniciar el proceso de estudio de títulos se hace necesario que nos aporten lo solicitado inicialmente, además del documento que nos envía, ya internamente el cliente o usted como apoderada y el liquidador se deberán poner de acuerdo para conseguir y aportar los documentos necesarios.

Quedamos atentos.

Cordialmente,

Claudia Marcela Patiño Arias
Oficina DIEGO MARIO TORO ARANGO
Abogado Externo Bancolombia S.A.

El 12 de enero de 2023, el Agente Interventor le expresa a la apoderada del Sr. Marco Herrera y al Apoderado del Banco que los bienes ya se encuentran en posesión de la Intervención.



HABITALIA Y COMOWERMAN LIQUIDACIÓN CONSTRUCTORAS
<liquidacionconstructoracyh@gmail.com>

Re: Crédito Hipotecario COLOMEXT | SIB_2021_1572383 | Marco Antonio Herrera Duque | CC 6213029

1 mensaje

liquidacion constructora <liquidacionconstructoracyh@gmail.com> 12 de enero de 2023, 11:40
Para: diego mario toro arango <diegomariotoroarango@hotmail.com>
Cc: Hellen Gonzalez de leguizamon <abogada.helena@hotmail.com>, Marco ANTONIO Herrera DUQUE <marc2261@hotmail.com>

Buenas tardes:

El bien ya se encuentra en posesión de la intervención y no es posible ya realizar trámite para préstamos, se va a incorporar al inventario con el avalúo que se realice para tal efecto.

Cordialmente.

Joan Sebastià Márquez

Como podrá observarse, en el proceso se viene esperando desde el mes de octubre de 2021 que el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE pague lo adeudado para poderle escriturar o proceda a devolver los inmuebles, sin obtener respuesta positiva alguna. También, desde la intervención se ha contribuido a todas las gestiones para el supuesto crédito, el cual como se puede observar, no fue aprobado.

Ahora bien, independiente del proceso en la entidad bancaria para la aprobación del crédito, el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE informaron a la Intervención por cuál valor estaban tramitando el crédito, y la forma como pagarían los intereses moratorios conforme a la resolución No. 006 de 2021.

Los procesos liquidatorios tienen como finalidad lograr el pago a los acreedores, no puede darse en un proceso de intervención una indeterminación en el cumplimiento de las ordenes por el carácter perentorio y preclusivo del mismo. No podía el proceso de intervención suspenderse para esperar que el señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE lograra la presunta aprobación de un crédito, como puede observarse con los correos citados, el 8 de agosto de 2022 el visto bueno fue desfavorable por varias razones a conocer:

- 1. Se evidencian inconsistencias en la fecha del informe de avalúo y visita, Tinsa realizó una visita al mismo proyecto en el mes de marzo de 2022 y en el avalúo externo se evidencia decoración de navidad, que indicaría que la visita se realizó previo a la fecha mencionada en el informe de 26/07/2022.*
- 2. El estudio de mercado reportado en el informe no es corroborable, se realiza estudio de inmuebles del sector y en el mismo proyecto y el valor comercial no corresponde con los valores promedio del proyecto o inmuebles similares comparables.*
- 3. Se sugiere realizar estudio de mercado con ofertas vigentes, pues el valor reportado se considera por debajo del promedio.*
- 4. Se sugiere considerar para el valor asegurable el 90% del valor comercial del inmueble acorde con las instrucciones de la entidad”*

Como se indicó, no se recibió por parte del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE o de su apoderada respuesta alguna a los múltiples requerimientos que se les hizo de pago o devolución de los inmuebles.

La diligencia de toma de posesión se realizó el 27 de diciembre de 2022, en la misma el Agente Interventor estuvo acompañado por el Abogado asesor de la Intervención y por dos agentes de policía, quienes garantizaron el cumplimiento de la Ley, en horas hábiles, tal como consta en el acta de diligencia adelantada. También es importante precisar, que durante la diligencia no se presentó oposición al trámite.

Ahora bien, las medidas que pretenden ejecutar la toma de posesión de los inmuebles, al ser medidas de ejecución no se comunican a las partes, es como pretender que los Juzgados tengan que comunicar a los apoderados las fechas y horas de las diligencias de embargo y secuestro.

Por lo expuesto, no se repondrá la resolución No, 014 del 17 de enero de 2023, adicionalmente, en providencia separada se procederá a pronunciarse sobre el crédito del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE conforme a los documentos allegados

Así las cosas, la presente resolución se expide con base en las facultades otorgadas por la ley, el Decreto 357 de 2020, y demás normas complementarias.

Con base en lo expuesto, y en consideración a las facultades señaladas,

RESUELVE

PRIMERO: No reponer la Resolución 014 del 17 de enero de 2023 en virtud del recurso de reposición presentado por la señora MARIA HELENA GONZALEZ DE LEGUIZAMON actuando como apoderada del señor MARCO ANTONIO HERRERA DUQUE.

SEGUNDO: La presente resolución será publicada en la página web <https://www.marquezbogadosasociados.com>, la cual fue informada desde los avisos emplazatorios publicados en prensa sobre la forma de realizarse las notificaciones en este proceso.

TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución a la interesada de conformidad con los artículos 56, 57, 67, 68 y 69 del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: La presente resolución rige desde la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, a los 07 días del mes de febrero de 2023.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS

Agente Interventor Sociedad Habitavia Desarrollos s.a.s.