

RESOLUCION No. 020 de 2024

“Por medio de la cual se declara el desequilibrio económico de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. en Liquidación”

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 prorrogada por la resolución 013 del 25 de enero de 2022 y la resolución 079 del 25 de marzo de 2022, 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 Sr. 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 Sr. JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS, tomó posesión como Agente Especial de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S.

El Liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. procedió mediante el primer aviso emplazatorio a emplazar a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que se presenten a radicar al proceso liquidatorio su reclamación de manera OPORTUNA con prueba siquiera sumaria de sus créditos, ÚNICAMENTE en la sede ubicada en la Carrera 13 No. 42-36 Oficina 402 de la ciudad de Bogotá D.C. DURANTE EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 27 DE ENERO AL 26 DE FEBRERO DE 2021 de lunes a viernes en el horario de 8:00 AM a 12:00 M y 1:00 PM a 5:00 PM

Posteriormente, en el Diario regional La Crónica del Quindío el 5 de febrero de 2021, el Liquidador de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. procedió mediante el segundo aviso emplazatorio a emplazar a todas las personas naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra la entidad intervenida, para que se presenten a radicar al proceso liquidatorio su reclamación de manera OPORTUNA con prueba siquiera sumaria de sus créditos, ÚNICAMENTE en la sede ubicada en la Carrera 13 No. 42-36 Oficina 402 de la ciudad de Bogotá D.C. durante el período comprendido entre el 8 de febrero y el 8 de marzo de 2021 de lunes a viernes en el horario de 8:00 AM a 12:00 M y 1:00 PM a 5:00 PM.

Se procedió igualmente a hacer publicación radial del segundo aviso emplazatorio en la emisora Transmisora Quindío el día 9 de febrero de 2021.

Las reclamaciones presentadas a partir del 8 de marzo de 2021 después de las 5:00 pm, serán calificadas y graduadas como EXTEMPORÁNEAS.

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.

Mediante la Resolución No. 006 del 27 de octubre de 2021 se procedió a realizar la calificación de créditos oportunos y extemporáneos presentados hasta la fecha de expedición de la citada Resolución.

Mediante Resolución No. 007 de 12 de noviembre de 2021, se ordenó la inscripción de la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la concursada, la cancelación de embargos y gravámenes hipotecarios.

Mediante Resolución No. 008 de 18 de noviembre de 2021, se ordenó la cancelación de una hipoteca de mayor extensión.

Mediante Resolución No. 010 de 10 de diciembre de 2021, se procedió a resolver los recursos de reposición que se presentaron contra la Resolución 006 de 2021.

Mediante Resolución No. 011 de 01 de junio de 2022, se reconoció unos créditos como extemporáneos.

Mediante Resolución No. 012 de 14 de octubre de 2022, se reconoció unos créditos como extemporáneos.

Mediante Resolución No. 013 de 16 de noviembre de 2022, se procedió a resolver los recursos de reposición que se presentaron contra la Resolución 012 de 2022.

Mediante la Resolución No. 014 de 17 de enero de 2023, se presentó el inventario de activos y se aceptó la valoración de los activos de la sociedad HABILIA DESARROLLOS SAS. En dicha providencia se determinó aprobar inventario por un total del activo liquidable por valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS PESOS (\$457.779.700)”

Mediante la Resolución No. 015 de 07 de febrero de 2023, se resolvió el recurso de reposición presentado contra la Resolución 014 de 2023, confirmando los valores aprobados en el inventario valorado.

Mediante la Resolución No. 016 de 14 de febrero de 2023, se reconocieron unos créditos de segunda clase.

Mediante Resolución No. 017 de 16 de febrero de 2023, se procedió a resolver una solicitud de nulidad a una diligencia de toma de posesión sobre inmuebles.

Mediante Resolución No. 019 de 19 de julio de 2023, se reconoció unos créditos como extemporáneos.

II. PROCEDIMIENTO DE LA LIQUIDACIÓN

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 Nacional, 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; el acuerdo municipal 167 de 2020.

El Consejo de Estado, mediante providencia del 29 de octubre del 2019, con el número de radicado 11001-03-06-000-2019-00128-00, declara la competencia a la Alcaldía Municipal de Armenia, sobre la inspección vigilancia y control de actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en tal sentido dispone:

(...) “1. La medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollen las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de inspección, vigilancia y control otorgadas por la ley a los municipios, y, por consiguiente, es de carácter administrativo.

2. La medida de toma de posición puede adoptarse: i) para administrar con miras a salvaguardar a la empresa, y en caso de que no sea posible o que no se den los presupuestos, ordenar su liquidación o, ii) para liquidar la sociedad, como medida para salvaguardar el pago de las acreencias de la sociedad.” (...).

En vista al anterior pronunciamiento, el Consejo de Estado determinó que la administración municipal está facultada para tomar las medidas necesarias y disponer la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del vigilado para liquidar, y en atención al acuerdo 167 de 2020, se procederá a ordenar la medida de toma de posesión encaminada a liquidar los negocios, bienes y haberes de la sociedad HABITALIA DESARROLLOS S.A.S

El municipio de Armenia adoptó la decisión con el fin de liquidar organizadamente el patrimonio de la sociedad, pagar a los acreedores hasta donde sea posible buscando solucionar la problemática actual.

El 25 de enero de 2022, el municipio de Armenia prorrogó la medida de toma de posesión para liquidar por dos meses adicionales hasta el 25 de marzo de 2022, mediante Resolución 013 de 2022, aclarada a través de la Resolución 028 de 2022, y prorrogado por el término de diez (10) meses adicionales mediante resolución 079 de 25 de marzo de 2022, prorrogado por el término de dos (02) meses mediante resolución 015 de 25 de enero de 2023, prorrogado por el término de diez (10) meses mediante resolución 063 de 24 de marzo de 2023, prorrogado por el término de seis (06) meses mediante resolución 004 de 24 de enero de 2024 y prorrogado por el término de seis (06) meses mediante resolución 112 de 24 de julio de 2024.

Que en desarrollo del proceso se suscribieron las siguientes escrituras públicas:

	NOMBRE	ESCRITURA	FECHA
1	DIANA CAROLINA LOPERA	368	11/02/2022
2	ALEXANDRE PAZ VELILLA	1198	22/04/2022
3	BERNARDO GUTIERREZ	1202	22/04/2022

	NOMBRE	ESCRITURA	FECHA
4	CARLOS ALBERTO MONA	1208	22/04/2022
5	DAVID OLIMPO MENDEZ	1207	22/04/2022
6	HUMBERTO HENAO BECERRA	1201	22/04/2022
7	NUBIA SÁNCHEZ ARIAS	1204	22/04/2022
8	DIANA YICELA RESTREPO	1212	22/04/2022
9	OSCAR LORENZO QUIROGA	1224	22/04/2022
10	ERIC ALEXANDER MORENO	1211	22/04/2022
11	JOSE ISIDRO VERGARA	1217	22/04/2022
12	ELIZABETH QUINTERO BUITRAGO	1219	22/04/2022
13	JULIAN PENAGOS - DIANA PATRICIA SERNA VELEZ	1222	22/04/2022
14	LUZ AMPARO OSPINA MONTERO	1310	01/09/2022
15	MARÍA FABIOLA DUARTE	1410	01/09/2022
16	JULIO CÉSAR GUTIÉRREZ GARCÍA	1006	07/10/2022
17	NUBIA SÁNCHEZ ARIAS	1601	07/10/2022
18	ALBA ROCIO VELASCO – MARÍA OMAIRA ACOSTA	4015	12/12/2022
19	GUSTAVO ADOLFO ORTEGÓN	4020	12/12/2022
20	CLAUDIA MONÁ BERMÚDEZ - RUBY MONÁ BERMÚDEZ	491	24/02/2023
21	WILDER SHAMIR ALZATE ORTÍZ	493	24/02/2023
22	ADOLFO ERNESTO GARZÓN MENDEZ	2719	15/09/2023
23	LUZ ADRIANA GUTIÉRREZ GORDILLO	1482	18/06/2024

Que como quiera que una de las principales finalidades del proceso de toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la Sociedad ordenadas por los municipios es proteger el derecho de los promitentes compradores de vivienda, circunstancia que en el presente proceso ocurrió al otorgarse las escrituras públicas de venta a favor de cada uno de los promitentes compradores que pagaron el precio del bien adquirido, y teniendo en cuenta, que ya no existen más recursos para el pago de acreedores, se procederá a declarar el desequilibrio financiero con el fin de terminar el proceso.

III. DECLARACIÓN DEL DESEQUILIBRIO FINANCIERO DE LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLO S.AS.

a. DETERMINACIÓN GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Mediante Resoluciones 079 de marzo de 2022 y 169 de abril de 2022, proferidas por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se fijaron honorarios al agente especial, por el valor de diez (10) SMLMV incluido IVA, por lo anterior, se han causado en cada año conforme al valor del salario mínimo

Conforme al desarrollo del proceso de liquidación de la sociedad HABITALIA DESARROLLO S.A.S actualmente y desde hace más de un año se presenta falta de liquidez de la sociedad, los gastos administración del proceso han sido cubiertos parcialmente con los pagos que se hicieron de los inmuebles por parte de los promitentes

compradores, y actualmente existe una suma importante pendiente de cancelar para cubrir estos gastos, tal y como se relaciona a continuación:

	JOAN MÁRQUEZ - INTERVENTOR	HUGO MALDONADO - CONTADOR	FIDUCIARIA - COMISION	CLAUDIA MORA - ASISTENTE ADMINISTRATIVA	JORGE SANCHEZ - ABOGADO	TOTAL
CONCEPTO	HONORARIOS	HONORARIOS	COMISION	SERVICIOS	HONORARIOS	
GASTOS NOV 2022	10.000.000	0	27.253.752	0	0	37.253.752
GASTOS DIC 2022	10.000.000	1.964.833	1.190.000	0	2.750.000	15.904.833
GASTOS ENERO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS FEBRERO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS MARZO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS ABRIL 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS MAYO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS JUNIO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS JULIO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS AGOSTO 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS SEP 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS OCTUBRE 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS NOV 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS DIC 2023	11.600.000	2.178.000	1.380.400	0	2.942.500	18.100.900
GASTOS ENERO 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	0	2.942.500	19.667.500
GASTOS FEBRERO 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	0	2.942.500	19.667.500
GASTOS MARZO 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	0	0	16.725.000
GASTOS ABRIL 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	0	0	16.725.000
GASTOS MAYO 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	0	0	16.725.000
GASTOS JUNIO 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	1.452.000	0	18.177.000
GASTOS JULIO 2024	13.000.000	2.178.000	1.547.000	1.452.000	2.942.500	21.119.500
GASTOS AGOSTO 2024	13.000.000	2.178.000	0	1.452.000	1.292.060	17.922.060
TOTALES	263.200.000	45.524.833	55.837.552	4.356.000	48.179.560	417.097.945

Conforme a lo anterior, se tiene que el valor de gastos administrativos más los honorarios del agente liquidador asciende a la suma de **CUATROCIENTOS DIECISIETE MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$ 417.097.945.)**

Como se detalló en los antecedentes, mediante las resoluciones No. 06 de 2021, Nos. 11, 12 y 13, de 2022, Nos. 14, 15, 16 y 19 de 2023, se reconocieron créditos oportunos y extemporáneos respectivamente, de la siguiente manera:

RESUMEN ACREENCIAS CALIFICADAS	
OPORTUNO	VALOR RECONOCIDO
PRIMERA CLASE	2.004.144
SEGUNDA CLASE	87.772.323
QUINTA CLASE	142.528.315
TOTAL, OPORTUNO	232.304.782
POSTERGADO	
PRIMERA CLASE	112.953.333
TOTAL, POSTERGADO	112.953.333
EXTEMPORÁNEO	
PRIMERA CLASE	30.777.822
SEGUNDA CLASE	48.295.020
TERCERA CLASE	1.872.793.780
QUINTA CLASE	252.444.414
TOTAL, EXTEMPORÁNEO	2.204.311.036
TOTAL, CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN	2.549.569.151

En virtud de lo anterior, el valor total del pasivo total por la sociedad **Dos mil novecientos sesenta y seis millones seiscientos sesenta y siete mil noventa y seis pesos** (\$2.966.667.096)¹.

b. CONFORMACIÓN DE ACTIVO

Que, conforme se refleja en los estados financieros, se tiene que al 30 de junio de 2024, el activo de la sociedad corresponde a las matrículas inmobiliarias 280-223144, 280-223022, 280-222003, 280-233156 y 280-222999.

Para el correspondiente avalúo de los bienes inmuebles, se contrató al ingeniero CÉSAR CÁRDENAS JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7'505.383, quien se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores desde el 09 de enero de 2018 con número de asignación R.A.A. AVAL-7505383. Los bienes avalaudos son los siguientes:

BIEN	M. I.	VALOR
APTO 1504	280-223144	199.879.700
PARQ # 23	280-223022	30.000.000
BODEGA # 14	280-222003	3.000.000
	SUB TOTAL	232.879.700
APTO 1606	280-233156	194.900.000

¹ Incluye (gastos administrativos, honorarios y acreencias reconocidas oportunas y extemporáneas)

BIEN	M. I.	VALOR
PARQ # 15	280-222999	30.000.000
	SUB TOTAL	224.900.000
	TOTAL BIENES	457.779.700

Con lo anterior, el activo liquidable de la sociedad es por el valor de **cuatrocientos cincuenta y siete millones setecientos setenta y nueve mil setecientos pesos M/cte (\$457.779.700.oo)**

IV. DESEQUILIBRIO FINANCIERO

Que, la formula contable del activo correspondiente a la siguiente ecuación:

Activo=pasivo + patrimonio

Concepto	Valor
Total, activo	\$457.779.700
Total, pasivo	\$2.966.667.096
Total, patrimonio	-\$2.508.887.396

Que todo lo anterior, generó conforme a las cifras consolidadas, así:

- **Total, activos:** Por valor de **cuatrocientos cincuenta y siete millones setecientos setenta y nueve mil setecientos pesos (\$457.779.700)**
- **Total, pasivos:** por valor de **Dos mil novecientos sesenta y seis millones noventa y seis pesos (\$2.966.667.096)**
- **Patrimonio neto negativo:** Por valor de: **dos mil quinientos ocho millones ochocientos ochenta y siete mil trescientos noventa y seis pesos (\$2.508.887.396)**

Que, las anteriores cifras muestran que el pasivo de la sociedad dentro del proceso de liquidación es superior a los activos a favor de la concursada.

Que, con el objetivo de lograr el proceso de venta de los bienes inmuebles existentes para cubrir el monto de las acreencias del proceso, se adelantaron las siguientes gestiones:

- a. Se emitió y publicó la resolución No. 018 de 20 de febrero de 2023 mediante la cual se adopta el Reglamento de Venta de Bienes de la sociedad.
- b. Se emitió y publicó adenda a cronograma de actividades venta de activos muebles.
- c. Se publicaron los bienes en la sección ventas de la página web <https://www.marquezabogadosasociados.com>.



d. Se fijan avisos de venta en la cartelera del Edificio Hábitat Residencial.



Conforme a las gestiones realizadas por el agente especial de la sociedad **HABITALIA DESARROLLO SAS.**, no se recibió oferta alguna sobre la compra de los bienes inmuebles pertenecientes a la sociedad, por ende, no ha sido posible su venta. También durante el proceso, varias veces fueron mostrados los inmuebles a personas interesadas sin que se concretara ninguna oferta válida por los mismos.

Que, una vez vencido el término para presentar recursos de reposición en contra de la configuración del desequilibrio financiero quedará en firme y surtirá efectos de manera

inmediata, considerando que el total de los activos de la sociedad **HABITALIA DESARROLLO SAS**, asciende a la suma **HABITALIA DESARROLLO SAS** (\$457.779.700,00), comprometidos para el pago de gastos de administración, los demás se declararán insolutos tales como los créditos reconocidos en las diferentes prelación oportunas y extemporáneas, por el agotamiento total de sus activos, configurándose desequilibrio económico entre los activos y los pasivos de la intervenida e igualmente no podrá constituir nueva reserva de por concepto de procesos judiciales y/o sancionatorios a cargo o pendientes por reclamar configurándose un desequilibrio económico entre los activos y pasivos de la concursada.

Que, teniendo en cuenta lo anterior, y la configuración del desequilibrio financiero del proceso liquidatorio de la entidad, es imposible material y financieramente pagar la totalidad de los créditos reconocidos.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR configurado el desequilibrio financiero del proceso de liquidación judicial de la sociedad **HABITALIA DESARROLLO SAS**

SEGUNDO: DECLARAR como insolutos los créditos reconocidos en las diferentes prelación oportunas, extemporáneas, por el agotamiento total de sus activos, configurándose desequilibrio económico entre los activos y los pasivos de la intervenida.

TERCERO: DECLARAR la imposibilidad material y financiera de la sociedad **HABITALIA DESARROLLO SAS** de constituir reserva técnica y económica por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

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

QUINTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de ley.

Dada en Bogotá, a los 14 días del mes de agosto de 2024.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS

Agente especial de Sociedad Habitalia Desarrollos SAS