

RESOLUCION No. 021 de 2024

“Por medio de la cual se resuelven los recursos de reposición contra la resolución 020 de 2024 por la cual se declaró el desequilibrio financiero del proceso de toma de posesión para liquidar 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.

Mediante Resolución No. 020 de 14 de agosto de 2024, se declaró el desequilibrio económico de la sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. en Liquidación.

Dicha providencia fue notificada personalmente a los interesados.

II. DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN FORMULADOS.

Dentro del término de ejecutoria se presentaron dos (2) recursos de reposición, por lo cual se procederá a pronunciarse sobre cada uno de ellos de la siguiente manera:

1. Mediante escrito de 22 de agosto de 2024, el Señor JOSE CAMILO OSPINA GALLEGO interpone recurso de reposición, y en subsidio de apelación con fundamento en lo siguiente:

“3º. Y si bien es cierto, que, en desarrollo del proceso de toma de posesión de bienes, se aduce, que se suscribieron 23 escrituras públicas de transferencia de bienes a favor de “...los promitentes compradores que pagaron el precio del bien adquirido, ...” y cuyos nombres allí se relacionan (Ver página 4 ibídem. Lo resaltado en negrilla es autoría del suscrito)), también lo es, que en la resolución materia de este recurso, se omitió, dada la naturaleza del acto preparatorio que antecedió a la suscripción de las escrituras públicas en comento, vale decir, las promesas de compraventa, relacionar, con precisión y claridad, la forma de pago que promitente vendedor y promitente comprador, pactaron al momento de la firma de la promesa de compraventa, que para el caso concreto, se reduce a determinar, qué valores se pagaron a la firma de las promesas, cuáles durante su ejecución y finalmente que valores se pagaron al momento de elevar a escritura pública los contratos prometidos, los que valga la pena resaltar, se suscribieron en su gran mayoría, veintidós (22) en el año 2022, y uno (1) en el año 2024, es decir, con posterioridad al inicio del proceso de toma de posesión de bienes relacionado líneas atrás; tampoco se revela, en el contexto de la resolución, qué dineros percibió la sociedad y qué guarismos recibió el liquidador, en el evento, que ello hubiere ocurrido, y muchos menos se precisa, qué destino se le dieron a dichos dineros o qué pasivos se cubrieron con ellos.

4º. Otro aspecto que llama poderosamente la atención, y que contribuyó negativamente a incrementar el valor del pasivo, son los rubros generados por concepto de gastos de administración, muchos de ellos originados por las múltiples prorrogas otorgadas al Agente liquidador, de manera reiterada y condescendiente por la administración municipal en desarrollo del proceso, ello lógicamente en detrimento de los créditos oportuna y extemporáneamente reconocidos, si se tiene en cuenta, precisamente, que los únicos bienes que constituyen en la actualidad el activo de la sociedad, se encuentran “... comprometidos para el pago de gastos de administración” (Ver página 9, resolución en comento), con franca vulneración, del aforismo jurídico que nos enseña, que el que es, primero en el tiempo, lo es en el derecho.

5º. Las falencias advertidas, en los numerales 3 y 4 de este escrito, ligadas a la ausencia de información acerca de si los bienes inmuebles que constituyen el activo de la sociedad en liquidación, produjeron frutos civiles por concepto de arrendamientos en el curso del proceso de liquidación, impiden, por falta de claridad, controvertir con mayor profundidad, los argumentos en que se cimentó la decisión de declarar configurado el desequilibrio financiero del proceso de liquidación judicial (sic) de la sociedad HABITALIA DESARROLLO SAS, y paralelamente, declarar, como insolutos, los créditos reconocidos en las diferentes

prelaciones oportunas, extemporáneas, por el agotamiento total de sus activos, conclusión, que no es totalmente cierta, de un lado, porque a la fecha existe un activo representado en los bienes inmuebles allí relacionados, cuyo valor asciende a la suma de \$ 457.779.700, y del otro, porque mientras no se tenga certeza acerca del destino de los dineros recibidos por concepto de la escrituración de los veintitres (23) bienes inmuebles enajenados a favor de los promitentes compradores, cuyo proceso se materializó con posterioridad al inicio de este trámite liquidatorio, no se puede hablar, se reitera, de agotamiento total de activos, imprecisión que desvertebra y aniquila la decisión en su integridad, habida cuenta, que al fallar la conclusión, no es posible conceder valor a los resultados que emanan de la decisión controvertida”

2. Mediante escrito de 28 de agosto de 2024, el Señor GUSTAVO ALBERTO MUÑOZ GARZÓN interpone recurso de reposición, y en subsidio de apelación con fundamento en lo siguiente:

“4º - Pero lo curioso y relevante de esta concesión es que con fecha Agosto 14 de 2024, veinte (20) días después, de concederse la última prórroga, el Agente Especial, emite la Resolución N° 020 de 2024 “ POR MEDIO DE LA CUAL DECLARA EL DESEQUILIBRIO ECONÓMICO DE LA SOCIEDAD HABITALIA DESARROLLOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN “, como si no se conociera la situación financiera de la intervenida, de parte de la Administración Municipal, delegada a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal encargada de ejercer las funciones de Inspección, Vigilancia y Control otorgadas por la Ley a los municipios y que por consiguiente son de carácter administrativo, respecto a los Activos y Pasivos, determinando con base a los Informes periódicos presentados por el Agente Especial, la ecuación patrimonial = Activo – Pasivo = Patrimonio, pues la finalidad prioritaria de quien administra es salvaguardar la empresa buscando establecer el equilibrio, asimismo porque al Agente Liquidador le asiste la responsabilidad de administrar los activos de manera justa y equitativa, del tal manera que se puedan cancelar las acreencias de la sociedad, tal como la administración municipal asumió la decisión de liquidarla, de tal manera que los promitentes compradores veintitres (23) y que representan un 18.2% de los 126 apartamentos distribuidos en diez y ocho (18) pisos, que posee el edificio lograran legalizar mediante escritura pública, la adquisición de su vivienda que cancelaron por el precio del bien adquirido.

Tampoco se revela, en el contexto de la resolución, qué dineros ingresaron a la sociedad y qué pagos recibió el Agente liquidador, en el evento, que ello hubiere ocurrido, y muchos menos se precisa, qué destino se le dieron a dichos dineros o qué pasivos se cubrieron con ellos. (El procedimiento de la liquidación) 5º - De igual manera continua señalando la administración municipal, que se cancelaran las obligaciones contraídas con los acreedores y contratistas; como en mi caso particular, que mi acreencia fuè clasificada en Quinta Clase en tiempo oportuno y de la cual se me adeuda el 43% del valor total de los contratos suscritos y ejecutados y que ascienden a \$ 55.668.960.00 pero que tampoco me ha sido cancelado, pese a la importancia que representan los equipos calculados hidráulicamente, suministrados e instalados en el edificio Habitat II y que constituyen primero el suministro de agua potable y segundo el equipo contra incendio que garantiza la seguridad de las personas que lo habitan.

5º - De igual manera continua señalando la administración municipal, que se cancelaran las obligaciones contraídas con los acreedores y contratistas; como en mi caso particular, que mi acreencia fuè clasificada en Quinta Clase en tiempo oportuno y de la cual se me adeuda el 43% del valor total de los contratos suscritos y ejecutados y que ascienden a \$

55.668.960.00 pero que tampoco me ha sido cancelado, pese a la importancia que representan los equipos calculados hidráulicamente, suministrados e instalados en el edificio Habitat II y que constituyen primero el suministro de agua potable y segundo el equipo contra incendio que garantiza la seguridad de las personas que lo habitan.

6º - El edificio Habitat II que cuenta con 126 apartamentos y que una de las finalidades del proceso de toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la Sociedad consistía en proteger el derecho de los promitentes compradores de vivienda, circunstancia que en el presente proceso ocurrió al otorgarse veintitrés (23) escrituras públicas de venta de los apartamentos a favor de cada uno de los promitentes compradores relacionados en el cuadro que aparece en la hojas N°s 3 y 4 empezando con el orden numérico 1º la escritura N° 368 de fecha 11/02/2022 otorgada a Diana Carolina Lopera y terminando con el orden numérico 23º escritura N°1482 de fecha 18/06/2024 otorgada a Luz Adriana Gutiérrez Gordillo (no se señala Notaria donde se efectuó el acto) ni mucho menos el precio que pagaron por el bien adquirido personalmente, cada uno de los promitentes compradores, así, como tampoco se señala ni se menciona el monto total de la venta de los (23) apartamentos.

Y posteriormente señala:

Así, las cosas y verificadas las ventas de los (23) apartamentos en desarrollo del proceso de toma de posesión de los bienes y donde se suscribieron las respectivas escrituras, se puede establecer fácilmente que diez y nueve (19) escrituras se suscribieron en el año 2.022, tres (3) escrituras en el año 2.023 y una (1) escritura el día 18 de Junio de 2.024 , a los promitentes compradores y que pagaron el precio del bien adquirido ; igualmente no se vislumbra la forma y actos que antecedieron a la negociación una vez se suscribieron las respectivas promesas de compraventa, que con diáfana claridad relacionan plazos, forma de pago, anticipos etc que el promitente vendedor y promitente comprador pactan al momento de la firma en la promesa de compra venta, declarando con exactitud que valores se pagaron durante su realización y finalmente , que valores se pagaron al momento de constituir la respectiva escritura pública de los contratos prometidos., y que corresponden en número de veintitrés (23) escrituras realizadas en desarrollo del proceso de toma de posesión de la intervenida.

8º - Así mismo y analizando otro aspecto negativo y que contribuyó a incrementar el pasivo , lo constituyen las cuentas por gastos de administración, ante la cantidad de prórrogas concedidas al Agente liquidador de manera reiterada y consecuente por la administración municipal desvirtuando el Artículo 10º del Decreto 357 del 18 de Noviembre de 2020 que señala que la posesión del Agente Liquidador de la Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S.,” no podrá exceder el plazo de un (1) año, prorrogable por un plazo no mayor a otro año.,” en desarrollo del proceso lo que lógicamente afecta las acreencias reconocidas oportuna y extemporáneamente y en el entendido que el único Activo con que cuenta la sociedad, lo constituyen dos (2) apartamentos subvalorados a la fecha y que conforman los únicos bienes que posee la sociedad en la actualidad, y que se encuentran “.... comprometidos para el pago de gastos de administración “

La legalidad de la Resolución emitida por el Agente liquidador, tiene la responsabilidad fiduciaria de actuar en el mejor interés de todos los acreedores con respecto a la prioridad en los pagos, es decir, pagar las deudas en el orden de prioridad establecido por la ley, de lo contrario se estaría vulnerando el principio jurídico “prior in tempore, potior in iure”, las deudas contraídas antes del nombramiento del liquidador (como los contratos suscritos y

ejecutados con la sociedad constructora) que nos enseña, “ QUE EL QUE ES, PRIMERO EN EL TIEMPO, LO ES EN EL DERECHO.”. 9º - Considero además que los avalúos de los apartamentos N° 1504, N° 1606 ,parqueadero N° 23 y Bodega N° 14 identificados con las matriculas inmobiliarias 280-223144 / 280-233156 / 280-223022 y 280-222003, respectivamente, ubicados en el edificio Habitat II y que constituyen el activo de la sociedad en liquidación se encuentran subvalorados a la fecha toda vez que fueron valuados por el perito César Cárdenas Jaramillo, el día 10 de Enero de 2.023 adscrito a la Lonja del Quindío identificado con AVAL N° 7505383 y cuyos avalúos se encuentran anexos en la Resolución N° 014 de 2.023, en cuyos registros fotográficos aparecen ocupados los inmuebles presumiéndose que se encuentran arrendados y que fue emitida por el Agente liquidador con fecha 17 de Enero de 2.023 , es decir hace (1) año, (7) meses y (10) días, toda vez que los valores de los inmuebles cambian con el tiempo debido a factores como la inflación , el mercado inmobiliario y su ubicación (excepcional).

Asimismo cabe señalar como estos inmuebles produjeron frutos civiles por concepto de arrendamientos en desarrollo del proceso de liquidación, los cuales no se encuentran reportados dentro de la Resolución 020 de 2.024 de fecha Agosto 14 de 2.024, hecho por lo cual impiden debatir o señalar con mayor exactitud y demostrar en que se fundamenta la decisión de declarar Constituido “ EL DESEQUILIBRIO FINANCIERO DEL PROCESO EN LIQUIDACIÓN “ judicial aquí descrito de la Sociedad Habitalia Desarrollos S.A.S. conjuntamente al afirmar : primero.- insolutas las acreencias legalmente reconocidas con prelación oportuna o extemporáneas por el agotamiento total de sus activos, configurándose desequilibrio económico entre los activos y los pasivos de la intervenida., cuya conclusión es una afirmación implícita y por lo tanto La información implícita, es aquella que no está de forma clara, pero se puede inferir a través del análisis minucioso del texto, es decir que existen a la fecha unos bienes inmuebles representados en dos (2) apartamentos, un (1) parqueadero y un (1) local relacionados en el numeral 9º y que constituyen el Activo actual de la sociedad en liquidación y cuyo valor asciende a la suma de \$ 457.779.700, y segundo, porque mientras no se tenga evidencia acerca del destino de los dineros recibidos por concepto de la escrituración de los veintitrés (23) bienes inmuebles enajenados a favor de los promitentes compradores; no se determine el valor de los arrendamientos percibidos por los inmuebles descritos anteriormente, actividades que se desarrollaron con anterioridad a la iniciación, de éste proceso liquidatorio, y asimismo no se reevalúen los precios actuales, no se podrá afirmar como absoluto el agotamiento total de los activos., toda vez que se incurriría en una imprecisión que desvirtúa una decisión en su integridad , ya que es la determinación final que establece los derechos y obligaciones de conceder valor a los resultados que surjan de la decisión en controversia de las partes tiene efectos vinculantes”.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LOS RECURSOS PRESENTADOS

En primer lugar, de acuerdo con lo señalado en el artículo 295 del Estatuto Orgánico Financiero, contra los actos de actos de trámite, preparatorios, de impulso o ejecución del proceso, no procede recurso alguno y la Resolución cuestionada a través de los recursos de reposición es un acto de impulso del proceso por la situación en que se encuentra el proceso. No obstante, se procederá a analizar cada uno de los puntos debatidos con el fin de dar mayor claridad a los recurrentes.

Los recursos de reposición se resolverán de manera conjunta ya que contienen argumentos similares, que serán abordados de la siguiente manera: I. De los apartamentos escriturados y de los ingresos recibidos por el presunto pago de veintitrés promesas de compraventa, así como los frutos civiles recibidos. II. De las prórrogas realizadas por la administración municipal. III. Del valor de los avalúos realizados. IV. Del aforismo, “primero en el tiempo, primero en el derecho”. V. De la insuficiencia para el pago de los recurrentes. VI. Del recurso de apelación propuesto.

I. De los apartamentos escriturados y de los ingresos recibidos por el presunto pago de veintitrés promesas de compraventa, así como los frutos civiles recibidos.

En este primer punto, se analizará el trámite que se ha adelantado durante el proceso de la toma de posesión para liquidar y se abordarán algunos puntos que guardan relación con los otros cargos propuestos en el recurso.

Para abordar este punto, es preciso señalar que no existen en los recursos presentados argumentos tendientes a desvirtuar el desequilibrio económico ordenado en la Resolución, donde se indicó que existe un desequilibrio por valor de dos mil quinientos ocho millones ochocientos ochenta y siete mil trescientos noventa y seis pesos (\$2.508.887.396), ya que el activo actual de los bienes es de cuatrocientos cincuenta y siete millones setecientos setenta y nueve mil setecientos pesos (\$457.779.700) y el pasivo corresponde a Dos mil novecientos sesenta y seis millones noventa y seis pesos (\$2.966.667.096).

El ataque de fondo que se hace en los recursos de reposición, es un cuestionamiento a la gestión del proceso liquidatorio, que si bien, no sería materia de esta resolución sino del informe final de gestión de cuentas, se va a hacer un recuento de las actuaciones relacionadas con el proceso.

Debe recordarse que sobre el inmueble de mayor extensión y sobre cada uno de los veinticinco apartamentos con sus respectivos parqueaderos que se encontraban a no, bre del patrimonio autónomo constituido por la sociedad en liquidación, pesaba una garantía hipotecaria a favor del Banco de Bogotá por valor de capital de \$1.872.793.780, situación que impedía suscribir las escrituras públicas a favor de cada uno los promitentes compradores.

Se resalta que desde ese primer momento, el proceso no contaba con recursos económicos de ninguna naturaleza para realizar las gestiones necesarias para adelantar el proceso y pagar los créditos insolutos, se precisa que la finalidad del proceso de toma de posesión ordenada por los municipios es la protección de los promitentes compradores en primer lugar, y liquidar organizadamente el patrimonio de la sociedad para pagar a los acreedores hasta donde alcancen los recursos, los procesos de liquidación no son una garantía para el pago de todos los acreedores.

Haciendo esa precisión, las primeras resoluciones ordenadas en el trámite del proceso fueron encaminadas a cancelar la garantía hipotecaria, para que, a partir de esa situación, se procediera a definir la situación de cada uno de los promitentes compradores y de los acreedores, las resoluciones pueden ser consultadas a través del link <https://www.marquezabogadosasociados.com/habitalia>. El proceso de estos registros ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no se hizo en un único momento por las dificultades que se presentaron en esa Oficina, a continuación, se presentan los tiempos que fueron necesarios para la cancelación de la escritura y la inscripción de la medida de

toma de posesión en todos los registros, por lo que eran necesarias las prórrogas de la medida por la administración municipal:

FECHA	CONSECUTIVO	ENTIDAD A LA CUAL FUE DIRIGIDA	ASUNTO	FECHA DE RESPUESTA	RADICADO
10/05/2021	JS-LIQHABITALIA-115	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	DERECHO DE PETICIÓN	10/08/2021	2021-280-6-69536
22/06/2021	JS-LIQHABITALIA-122	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA	16/09/2021	2021-280-6-13337
14/07/2021	JS-LIQHABITALIA-123	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESIÓN DE BIENES	05/11/2021	2021-280-6-13360
14/07/2021	JS-LIQHABITALIA-124	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE EMBARGOS E INSCRIPCIONES DE DEMANDAS	23/09/2021	2021-280-6-13389
14/07/2021	JS-LIQHABITALIA-125	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN HIPOTECA	23/09/2021	2021-280-6-13356
15/07/2021	JS-LIQHABITALIA-126	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN HIPOTECA	07/10/2021	2021-280-6-17387
08/09/2021	JS-LIQHABITALIA-142	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESIÓN DE BIENES	09/12/2021	2021-280-6-22133
08/09/2021	JS-LIQHABITALIA-143	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE EMBARGOS E INSCRIPCIONES DE DEMANDAS	23/03/2022	2021-280-6-22135
08/09/2021	JS-LIQHABITALIA-144	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN HIPOTECA	28/03/2022	2021-280-6-22136
12/10/2021	JS-LIQHABITALIA-154	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESION	17/02/2022	2021-280-6-20300
12/10/2021	JS-LIQHABITALIA-155	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE EMBARGOS E INSCRIPCIONES DE DEMANDAS	11/07/2022	2021-280-6-21062
12/10/2021	JS-LIQHABITALIA-156	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA		
12/11/2021	JS-LIQHABITALIA-179	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESIÓN DE BIENES	08/03/2022	2021-280-6-23068
12/11/2021	JS-LIQHABITALIA-180	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE EMBARGOS E INSCRIPCIONES DE DEMANDAS	08/03/2022	2021-280-6-23077
12/11/2021	JS-LIQHABITALIA-181	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN HIPOTECA	08/03/2022	2021-280-6-23066
18/11/2021	JS-LIQHABITALIA-182	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESIÓN DE BIENES	08/03/2022	2021-280-6-23194
18/11/2021	JS-LIQHABITALIA-183	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE EMBARGOS E INSCRIPCIONES DE DEMANDAS	08/03/2022	2021-280-6-23197
18/11/2021	JS-LIQHABITALIA-184	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN HIPOTECA	08/03/2022	2021-280-6-23200
09/12/2021	JS-LIQHABITALIA-188	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESIÓN DE BIENES	23/08/2022	2021-280-6-25036
09/12/2021	JS-LIQHABITALIA-189	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE EMBARGOS E INSCRIPCIONES DE DEMANDAS	18/03/2022	2021-280-6-25037

FECHA	CONSECUTIVO	ENTIDAD A LA CUAL FUE DIRIGIDA	ASUNTO	FECHA DE RESPUESTA	RADICADO
09/12/2021	JS-LIQHABITALIA-190	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN HIPOTECA	24/03/2022	2021-280-6-25039
11/02/2022	JS-LIQHABITALIA-199	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	24/08/2022	2022-280-6-10478
23/02/2022	JS-LIQHABITALIA-203	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	24/08/2022	2022-280-6-10478
23/02/2022	JS-LIQHABITALIA-204	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-216	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-217	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-218	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-219	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-220	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-221	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-222	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-223	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-224	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-225	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD CANCELACIÓN DE MEDIDA CAUTELAR MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-226	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-227	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-228	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-229	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-230	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-231	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
18/03/2022	JS-LIQHABITALIA-232	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	24/08/2022	2022-280-6-10478
11/04/2022	JS-LIQHABITALIA-239	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE CANCELACIÓN MEDIDA CAUTELAR	11/07/2022	2022-280-6-7742
11/04/2022	JS-LIQHABITALIA-240	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD INFORMACIÓN TURNOS 2021-280-6-21062 Y 2021-280-6-22136	03/05/2022	2021-280-6-21062
25/05/2022	JS-LIQHABITALIA-246	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN TOMA DE POSESIÓN HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN		

FECHA	CONSECUTIVO	ENTIDAD A LA CUAL FUE DIRIGIDA	ASUNTO	FECHA DE RESPUESTA	RADICADO
07/06/2022	JS-LIQHABITALIA-247	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN TOMA DE POSESIÓN HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN		
24/08/2022	JS-LIQHABITALIA-260	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN TOMA DE POSESIÓN HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN		
26/10/2022	JS-LIQHABITALIA-267	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN TOMA DE POSESIÓN DE BIENES.		
28/10/2022	JS-LIQHABITALIA-268	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN DE EMBARGOS HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN	11/11/2022	2022-280-6-21476
01/11/2022	JS-LIQHABITALIA-270	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD CANCELACIÓN DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS		
26/01/2023	JS-LIQHABITALIA-283	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	SOLICITUD CANCELACIÓN DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS		
26/01/2023	JS-LIQHABITALIA-284	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN TOMA DE POSESIÓN HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN	07/03/2023	2023-280-6-3886
02/03/2023	JS-LIQHABITALIA-291	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN TOMA DE POSESIÓN HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN	07/03/2023	2023-280-6-3886
05/07/2023	JS-LIQHABITALIA-302	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ARMENIA	CANCELACIÓN TOMA DE POSESIÓN HABITALIA DESARROLLOS S.A.S EN LIQUIDACIÓN	11/07/2023	2023-280-6-11376

Como se puede observar, se requirió dar diferentes órdenes a la Oficina de Registro para poder cumplir con la finalidad del proceso, por eso, se necesitó de las prórrogas para poder adelantar estas gestiones.

También es importante destacar que se adelantaron gestiones ante Fiduciaria Bogotá, para que esta en su condición de vocera del patrimonio autónomo titular de los bienes procediera a suscribir las escrituras públicas a favor de los promitentes compradores.

Ahora bien, todos los inmuebles con que contaba la sociedad ya habían sido prometidos en venta antes de la intervención y la mayoría de ellos ya se encontraban pagados, información que se pudo verificar y constatar durante el proceso de liquidación con los soportes allegados en el proceso de liquidación y en la contabilidad de la sociedad.

Solamente existía deuda pendiente de siete (07) promitentes compradores, cinco (05) de ellos pagaron conforme la orden dada en la Resolución 006 de 2021. Los dos promitentes restantes a pesar de las órdenes dadas en el proceso y de los múltiples y reiterados requerimientos realizados en el año 2021 y 2022 no pagaron el dinero adeudado al proceso, por lo que se realizó la toma de posesión sobre esas unidades.

Una vez realizada la toma de posesión de los inmuebles que no fueron pagados por los promitentes compradores, se procedió a realizar el inventario valorado, inventario que fue procedido de la contratación de un evaluador, en este caso del Señor César Cárdenas Jaramillo, evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores R.A.A AVAL 7505383.

Dicho inventario fue aprobado mediante Resolución 014 de 2023, la resolución fue recurrida y el recurso fue resuelto mediante Resolución 015 de 2023, todo este trámite generó precisamente que el plazo de la liquidación tuviera que ser prorrogado.

También durante todo el trámite del proceso, han sido constantes los escritos presentados por el Señor GUSTAVO ALBERTO MUÑOZ GARZÓN, incluso sobrepasando el procedimiento, circunstancias que generan que el proceso no se pueda adelantar con la agilidad deseada.

PETICIÓN	FECHA PETICIÓN	RESPUESTA	FECHA RESPUESTA
CONSULTA VIA CORREO ELECTRÓNICO	12.02-2021	CORREO ELECTRÓNICO	12.02-2021
RECLAMACIÓN	26.02-2021	CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN 06 DE 2021	27.10-2021
CONSULTA VIA CORREO ELECTRÓNICO	06.04-2021	CORREO ELECTRÓNICO	06.04-2021
PETICIÓN RADICADA ANTE ALCALDÍA	31.10-2022	ESCRITO JS-LIQHABITALIA-273	15.11-2022
PETICIÓN CSG-1-044.	04.01-2024	CORREO ELECTRÓNICO	07.06-2024
CONSULTA VIA CORREO ELECTRÓNICO	07.06-2024	ESCRITO JS-LIQHABITALIA-318	24.01-2024
CONSULTA VIA CORREO ELECTRÓNICO	10.06-2024	CORREO ELECTRÓNICO	11.06-2024

En marzo de 2023, uno de los recurrentes, el señor JOSE CAMILO OSPINA GALLEGO, presentó reclamación pasados más de dos años de iniciado el proceso, por lo que tuvo que resolverse la situación jurídica del reclamante mediante Resolución 019 de 2023, situaciones todas que generan trámites administrativos que impedían la continuidad de la liquidación sin que se resolvieran las diferentes solicitudes.

Los gastos de administración del proceso solo fueron cubiertos de manera total hasta el 31 de octubre de 2022, por lo que el Agente Liquidador desde esa época no ha recibido honorarios por la gestión adelantada y son gastos de administración que no se han honrado hasta este momento.

También es importante destacar, que los recurrentes cuestionan los ingresos recibidos por arrendamientos de los inmuebles, los inmuebles efectivamente han estado arrendados desde el momento en que se realizó la toma de posesión, esto es, desde el 27 de diciembre de 2022 generando que los activos no se deterioren y generen ingresos al proceso que han permitido atender parcialmente algunos de los gastos, los ingresos por arrendamientos siempre han sido registrados en los estados financieros de la compañía y consignados por los arrendatarios en la cuenta exclusiva del proceso para tal efecto, dichos informes se han presentado al Municipio de Armenia con la periodicidad ordenada por el Municipio.

Igualmente, en los años 2023 y 2024 se adelantaron las gestiones para suscribir las escrituras públicas pendientes a los promitentes compradores, destacándose el caso del inmueble prometido en venta al Señor Jorge Iván Sánchez, quien falleció y solo fue posible realizarlo después de que se adelantara el trámite de sucesión. En este punto, las actuaciones fueron las siguientes:

La señora LUZ ADRIANA GUTIÉRREZ GORDILLO informó sobre el fallecimiento de su esposo y co-promitente comprador Sr. JORGE IVÁN SÁNCHEZ MARÍN QEPD, quienes habían pagado la totalidad del valor establecido en la promesa, por lo que se encontraba adelantando el trámite de sucesión con el fin de determinar la hijuela correspondiente, mediante correos electrónicos de fechas 1 de junio de 2022, 22 de octubre de 2022, 16 de diciembre de 2022, 17 de marzo de 2023 y 09 de mayo de 2023, se requirió a la Sra. Gutiérrez para que allegara la escritura de sucesión, recibiendo como respuesta, que se está adelantando el trámite ante notaría, y esto imposibilitó la suscripción de la escritura de manera ágil.

El día 19 de junio de 2023 se recibió finalmente la escritura de sucesión, por lo que se solicitó a los herederos remitir los documentos necesarios para tramitar la firma de la escritura del apartamento. Se procede a remitir la escritura correspondiente a la Fiduciaria el día 28 de junio de 2023 para su revisión y aprobación. A través de correo electrónico el día 27 de julio del mismo año, la Fiduciaria requiere actualización de los certificados de tradición y libertad, finalmente el día 03 de agosto la minuta fue aprobada, por lo que se procedería en los próximos días con la firma en la notaría, una vez se allegaran los paz y salvos correspondientes.

Posteriormente se debió llevar a cabo verificación por parte de la Fiduciaria, el estado de los beneficiarios de la sucesión ya que quien se encontraba registrado en la Fiduciaria era el causante, y la Fiducia debía realizar el estudio acerca de la posibilidad de escriturar o tener que realizar una vinculación de los herederos.

Mediante correos electrónicos de 09 y 11 de noviembre de 2023 y 07 de diciembre de 2023, se indagó a la Fiduciaria sobre el estado de la verificación de los documentos, también se realizaron varias gestiones telefónicas.

El día 26 de diciembre de 2023, se recibe correo electrónico por parte de la Fiduciaria, solicitando que el formulario adjunto fuera diligenciado por cada uno de los beneficiarios y remitirlos acompañados de los documentos de identidad; la documentación fue remitida por los beneficiarios el día 04 de enero de 2024 directamente a la Fiduciaria.

Posteriormente, el día 16 de enero de 2024 se reciben observaciones por parte de la Fiduciaria, para que fueran corregidos por parte de los beneficiarios, los cuales fueron subsanados y remitidos el día 18 de enero del mismo año. Sin embargo, el día 19 de enero de 2024 fueron devueltos para subsanación nuevamente, situación que se reiteró a los beneficiarios el día 29 y 30 de enero y 08 de febrero de 2024, solicitando que se diera cumplimiento inmediato. Los documentos corregidos fueron remitidos finalmente el día 08 de febrero hogafío.

Con el ánimo de finiquitar con el trámite de firma de la escritura, se ha escrito a la Fiduciaria mediante correos electrónicos de fechas 15 de febrero, 11 y 19 de marzo de 2024, este mismo día 19 de marzo, se informa de una novedad en los formularios de vinculación por

parte de la Fiduciaria, la cual se informa de inmediato a la Sra. Gutiérrez. Nuevamente el 30 de abril de 2024 se informa de una serie de inconsistencias en los formularios enviados por parte de los herederos.

Posteriormente, y con el fin evitar novedades con el diligenciamiento, se llevó a cabo una reunión virtual a través del aplicativo TEAMS que se llevó a cabo el día 07 de mayo de 2024, por lo que le 08 de mayo de 2024 se remiten los formularios con los debidos ajustes.

El día 14 de mayo de 2024 se informa por parte de la Fiduciaria que el proceso de vinculación de los herederos culminó correctamente, sin embargo, la persona encargada de adelantar el proceso de firma de la escritura encontraría de vacaciones hasta el 03 de junio del presente año.

Finalmente, el pasado 19 de junio de 2024 se llevó a cabo la firma de la escritura pendiente, quedando todos los promitentes compradores que cumplieron sus obligaciones con la debida escritura pública y registro, cumpliendo con la finalidad del proceso. El inmueble escriturado correspondió al apartamento 602 piso 6, parqueadero no. 11 piso 1, bodega N° 15 piso 1 y bodega 9 semisótano, matriculas inmobiliarias N° 280-223053, 280-222965, 280-222853 y 280-222820.

En este sentido, la información de ingresos y egresos ha sido entregado de manera detallada al municipio de Armenia tal como consta en los informes de gestión y presentación de estados financieros radicados mediante memoriales que se relacionan a continuación:

MEMORIAL	FECHA	PERIODO
JS- LIQHABITALIA-113	03.05-2021	ENERO A ABRIL DE 2021
JS- LIQHABITALIA-195	19.01-2022	INFOGESTIÓN A DICIEMBRE DE 2021
JS- LIQHABITALIA-196	28.01-2022	EE.FF. A DICIEMBRE 31 DE 2021
JS- LIQHABITALIA-212	15.03-2022	ENERO – FEBRERO 2022
JS-LIQHABITALIA-233	24.03-2022	AJUSTE EE.FF. ENE-FEB 2022
JS-LIQHABITALIA-257	01.08-2022	MARZO – JUNIO 2022
JS-LIQHABITALIA-269	28.10-2022	JULIO – AGOSTO 2022
JS-LIQHABITALIA-279	23.12-2022	SEPTIEMBRE – OCTUBRE 2022
JS-LIQHABITALIA-292	06.03-2023	NOVIEMBRE – DICIEMBRE 2022
JS-LIQHABITALIA-296	28.03-2023	ENERO – FEBRERO 2023
JS-LIQHABITALIA-301	20.06-2023	MARZO – ABRIL 2023
JS-LIQHABITALIA-308	24.08-2023	MAYO – JUNIO 2023
JS-LIQHABITALIA-310	31.10-2023	JULIO – AGOSTO 2023
JS-LIQHABITALIA-314	26.12-2023	SEPTIEMBRE – OCTUBRE 2023
JS-LIQHABITALIA-322	26.03-2024	NOVIEMBRE – DICIEMBRE 2023
JS-LIQHABITALIA-328	23.07-2024	ENERO – FEBRERO 2024
JS-LIQHABITALIA-329	25.07-2024	MARZO – ABRIL 2024

Como se puede observar, la Resolución de desequilibrio financiero atendió los criterios de finalidad del proceso que es la protección de los promitentes compradores, además de los principios que rigen los procesos liquidatorios.

En este sentido, por las razones expuestas ampliamente sobre este punto, el cargo no está llamado a prosperar.

II. De las prórrogas realizadas por la administración municipal.

- ✓ Mediante escrito JS-LIQHABITALIA-195 de enero 19 de 2022 se presenta informe de gestión a la fecha y se requiere al municipio para que se prorrogue por un año más el tiempo para adelantar el proceso de liquidación, por las razones que se pueden constatar en el informe de gestión.
- ✓ Con resolución 013 de 25 de enero de 2022, aclarada con resolución 028 de 11 de febrero de 2022 se prorroga el plazo por dos (02) meses y se requiere al Agente Especial para que allegue una serie de información (estados financieros iniciales, inventario de activos, avalúos). Y se requiere información respecto medidas tomadas para la guardia y custodia de los activos de la sociedad.
- ✓ Con escrito JS- LIQHABITALIA-200 de 17 de febrero de 2022 se da cumplimiento a lo ordenado.
- ✓ Mediante resolución 079 de 25 de marzo de 2022, la alcaldía resuelve prorrogar por el término de diez (10) meses la Toma de Posesión Forzosa Administrativa, basada en las siguientes consideraciones:

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

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

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

- ✓ Con resolución 015 de 25 de enero de 2022, el despacho resuelve prorrogar el plazo por dos (02) meses más y requiere al Agente Especial para que allegue un informe del estado actual de la intervención y sustente el tiempo que se requiere para llevar a término el encargo.
- ✓ Mediante escrito JS- LIQHABITALIA-287 de 01 de febrero de 2023 se da cumplimiento a lo ordenado y se requiere que se amplíe el plazo por diez (10) meses o el menor tiempo para concluir el proceso de liquidación, basado en las siguientes razones:

- I. *Para el mes de diciembre de 2022, se adelantó la toma de posesión de cinco (5) inmuebles, cuyos promitentes compradores no efectuaron el pago correspondiente conforme a la orden dada en la Resolución 006 de 2021 y después de adelantarse una serie de oportunidades para su pago, tal como fue manifestado en los informes de gestión radicado a su despacho mediante correos electrónicos así JS- LIQHABITALIA-113 de 03 de mayo de 2021, JS- LIQHABITALIA-195 de enero 19 de 2022, JS- LIQHABITALIA-212 de 15 de marzo de 2022, JS- LIQHABITALIA-257 de 01 de agosto de 2022, JS- LIQHABITALIA-269 de 28 de octubre de 2022 y JS-LIQHABITALIA-279 de 23 de diciembre de 2022, a saber:*
 - A. **SR. MARCO ANTONIO HERRERA apto 1504 - Inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-222903, 280-223032 y 280-223144 ubicados en la Calle 2 # 14-68 EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II, BODEGA # 14 PISO 3, PARQUEADERO # 23 PISO 3 y APARTAMENTO # 1504 PISO 15**
 - B. **SR. JUAN CARLOS OCAMPO TRUJILLO –QEPD– apto 1606 - Inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-222999 y 280-223156 ubicados en la Calle 2 # 14-68 EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II, PARQUEADERO # 15 PISO 2 y APARTAMENTO # 1606 PISO 16**
- II. *Por tal razón, ante el incumplimiento en las órdenes dadas en la Resolución, mediante escrito JS- LIQHABITALIA-278 de 16 de diciembre se solicita el respectivo acompañamiento al Comandante de la Policía de Armenia y se fija fecha para diligencia de toma de posesión de los inmuebles apartamento 1504, bodega 14, parqueadero 23 piso 3, apartamento 1606 y parqueadero 15 piso 02 del proyecto EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II, ubicado en la CALLE 2 # 14-68 de la ciudad de Armenia, para el día 27 de diciembre de 2022, a las 10:00 am,*
- III. *Con acompañamiento de la Policía Nacional, el suscrito liquidador en la fecha y hora programada adelantó la diligencia de toma de posesión sobre los bienes enunciados. Los inmuebles se encuentran ocupados por sus arrendatarios, a quienes se les informó que a partir de ese momento se podría mantener el contrato de arrendamiento bajo las condiciones pactadas y que como el suscrito obraría como secuestre y administrador de los bienes, los pagos del canon se deberían hacer únicamente a la cuenta del proceso, los inquilinos manifiestan su interés en seguir con la ocupación de los predios y se mantienen en su condición de meros tenedores.*
- IV. *Una vez adelantada la diligencia y con la posesión de los inmuebles, se procedió a efectuar el avalúo de los bienes y mediante resolución 014 de 17 de enero de 2023, se presenta el inventario de activos y se acepta la valoración de los activos de la sociedad.*
- V. *Contra dicha resolución se presentó un recurso de reposición el cual se puso en traslado mediante aviso de fecha 31 de enero de 2023, durante los días 01, 02 y 03 de febrero de 2023, y está pendiente por resolverse una vez se surta el traslado correspondiente.*

- VI. Finalmente, con el fin de culminar el proceso de liquidación conforme a lo estipulado en el Estatuto Orgánico Financiero y Decreto 2555 de 2010, se propone el siguiente cronograma donde se detallas cada una de las actividades a seguir:

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES		
ITEM	ACTIVIDAD	FECHA
1	RESOLUCIÓN QUE RESUELVA RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA RESOLUCIÓN 014	FEBRERO - 2023
2	ESCRITURACIÓN FALTANTE DE PROMITENTES COMPRADORES QUE YA CANCELARON LA TOTALIDAD DE LOS BIENES.	FEBRERO - MARZO DE 2023.
3	ETAPA VENTA DE BIENES.	MARZO - JULIO DE 2023.
4	ESCRITURACIÓN VENTA DE BIENES	AGOSTO DE 2023.
5	PAGO A ACREEDORES Y/O ADJUDICACIÓN SEGÚN ETAPA DE VENTA	SEPTIEMBRE. - OCTUBRE DE 2023
6	PRESENTACIÓN DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA GESTIÓN.	NOVIEMBRE 2023.
7	APROBACIÓN RENDICIÓN DE CUENTAS. CANCELACIÓN CÁMARA DE COMERCIO.	DICIEMBRE 2023 - ENERO 2024.

- ✓ Una vez analizada la solicitud por parte de la dependencia encargada, se evidencia que a la fecha existen situaciones que ameritan dar continuidad para cumplir con el objetivo de la Toma de Posesión, por lo tanto, se resuelve emitir la resolución 063 de 24 de marzo de 2023 que prorroga por el término de diez (10) meses la Toma de Posesión Forzosa Administrativa basada en las siguientes consideraciones:

Que una vez analizados por parte de esta dependencia los informes allegados por el *Agente Especial*, se evidencia que en los mismos se hace claridad sobre la ejecución de sus obligaciones conforme a la designación realizada; informes en los que, además, presenta estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2022 y sus respectivas notas.

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

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

- ✓ Posteriormente, mediante comunicado JS- LIQHABITALIA-315 de 26 de diciembre de 2023, se solicitó respetuosamente que se prorrogue el término de la liquidación por seis (6) meses, es decir, hasta el 24 de julio de 2024 o el menor tiempo para concluir el proceso de liquidación, por las razones que se exponen a continuación:

- I. *A la fecha se encuentra pendiente únicamente la firma de la escritura del apartamento 602 piso 6, parqueadero no. 11 piso 1, bodega N° 15 piso 1 y bodega 9 semisótano, matrículas inmobiliarias N° 280-223053, 280-222965, 280-222853 y 280-222820 por las razones que se exponen a continuación:*

La señora LUZ ADRIANA GUTIÉRREZ GORDILLO informó sobre el fallecimiento de su esposo y co-promitente comprador Sr. JORGE IVÁN SÁNCHEZ MARÍN, quienes habían pagado la totalidad del valor establecido en la promesa y se podía suscribir la escritura pública de compraventa. Pero ante la muerte del causante, se encontraban adelantando el trámite de sucesión con el fin de determinar la hijuela correspondiente, mediante correos electrónicos de fechas 1 de junio de 2022, 22 de octubre de 2022, 16 de diciembre de 2022, 17 de marzo de 2023 y 09 de mayo de 2023, se requirió a la Sra. Gutiérrez para que allegara la escritura de sucesión, recibiendo como respuesta, que se está adelantando el trámite ante notaría, y esto había imposibilitado la suscripción de la escritura. El día 19 de junio de 2023 se recibió finalmente la escritura de sucesión, por lo que se solicitó a los herederos remitieran los documentos necesarios para tramitar la firma de la escritura de los inmuebles ante la notaría correspondiente.

Se procedió a remitir la minuta de la escritura correspondiente a la Fiduciaria el día 28 de junio de 2023 para su revisión y aprobación como se ha hecho siempre en cada uno de los casos. A través de correo electrónico el día 27 de julio del mismo año, la Fiduciaria requiere actualización de los certificados de tradición y libertad, finalmente el día 03 de agosto la minuta fue aprobada.

Actualmente se encuentra en verificación por parte de la Fiduciaria, el estado de los beneficiarios de la sucesión ya que quien se encontraba registrado en la Fiduciaria era el causante, y la Fiducia está realizando el estudio acerca de la posibilidad de escriturar o tener que realizar una vinculación de los herederos.

Mediante correos electrónicos de 09, 11 y 29 de noviembre de 2023, y con gestiones telefónicas a la Fiduciaria, se ha requerido a la Fiduciaria sobre el estado de la verificación de los documentos, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta.

Se precisa que es la única escritura pendiente de realizar a los promitentes compradores, pero no se ha podido avanzar por la nula gestión de la fiduciaria en este punto.

Actualmente, al no recibir respuesta y al existir una clara vulneración a las reiteradas peticiones por parte de la entidad, se procedió a radicar acción de tutela en contra de la Fiduciaria Bogotá el día 18 de diciembre de 2023, correspondiéndole el reparto al Juzgado quince (15) de Pequeñas Causas Competencia Múltiple de Bogotá.

- II. *Una vez culminada la etapa de escrituración se deberá adelantar la adjudicación de los bienes pertenecientes al proceso:*

- C. *Apto 1504 - Inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-222903, 280-223032 y 280-223144 ubicados en la Calle 2 # 14-68 EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA*

II, BODEGA # 14 PISO 3, PARQUEADERO # 23 PISO 3 y APARTAMENTO # 1504 PISO 15

D. Apto 1606 - Inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-222999 y 280-223156 ubicados en la Calle 2 # 14-68 EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II, PARQUEADERO # 15 PISO 2 y APARTAMENTO # 1606 PISO 16

En la etapa de venta de bienes se dejó un espacio razonable para la comercialización de los inmuebles una vez el inventario quedó en firme. Sin embargo, no se logró la venta de éstos por lo que se procederá la correspondiente adjudicación a los acreedores del proceso.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES		
ITEM	ACTIVIDAD	FECHA
1	ESCRITURACIÓN FALTANTE DE PROMITENTES COMPRADORES QUE YA CANCELARON LA TOTALIDAD DE LOS BIENES.	Una vez se resuelva por parte de la Fiduciaria Bogotá. ENERO 2023.
2	ETAPA ADJUDICACIÓN.	FEBRERO-MARZO 2024.
3	REGISTRO ADJUDICACIÓN	ABRIL - MAYO 2024
6	PRESENTACIÓN DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA GESTIÓN.	JUNIO 2024.
7	APROBACIÓN RENDICIÓN DE CUENTAS. CANCELACIÓN CÁMARA DE COMERCIO.	JULIO 2024.

- ✓ Una vez analizada la solicitud, el municipio infiere que, respecto de la Toma de Posesión, a la fecha existen situaciones que ameritan dar continuidad a la intervención y que aún se adelantan actuaciones inherentes al trámite de intervención forzosa, por lo que se emite la resolución 004 de 24 de enero de 2024, la cual prorroga por el término de seis (06) meses la intervención basada en las siguientes consideraciones:

Que del análisis a los informes allegados, se tiene que en la fecha aún se adelantan actuaciones inherentes al trámite de Intervención forzosa Administrativa ordenada a través del Decreto 357 de 2020, y que a la fecha existen situaciones que ameritan dar continuidad a la intervención para cumplir con el objetivo final de la Toma de posesión, por lo que se hace necesaria una prórroga de la función del agente Especial designado por el Municipio de Armenia para adelantar la Intervención Forzosa administrativa que se ordenó a los negocios, bienes y haberes de las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLO S.A.S., con el fin de culminar la función para la cual fue designado.

Por lo anterior, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, considera pertinente PRORROGAR la **Intervención Forzosa Administrativa** y la consecuente toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABITALIA DESARROLLOS S.A.S y la designación del Doctor **JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de las citadas sociedades por el término de (06) seis meses, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial.

- ✓ Por último, con escrito JS- LIQHABITALIA-327 de 03 de julio de 2024, solicitó respetuosamente que se prorrogue el término de la liquidación por seis (6) meses, es decir, hasta el 24 de enero de 2025 o el menor tiempo para concluir el proceso de liquidación, por las razones que se exponen a continuación:

- I. *El pasado 19 de junio de 2024 se llevó a cabo la firma de la escritura pendiente, quedando todos los promitentes compradores que cumplieron sus obligaciones con la debida escritura pública y registro, cumpliendo con la finalidad del proceso. El inmueble escriturado correspondió al apartamento 602 piso 6, parqueadero no. 11 piso 1, bodega N° 15 piso 1 y bodega 9 semisótano, matriculas inmobiliarias N° 280-223053, 280-222965, 280-222853 y 280-222820.*

Se precisa que la señora LUZ ADRIANA GUTIÉRREZ GORDILLO informó sobre el fallecimiento de su esposo y co-promitente comprador Sr. JORGE IVÁN SÁNCHEZ MARÍN, quienes habían pagado la totalidad del valor establecido en la promesa y se podía suscribir la escritura pública de compraventa. Pero ante la muerte del causante, se encontraban adelantando el trámite de sucesión con el fin de determinar la hijuela correspondiente. El día 19 de junio de 2023 se recibió finalmente la escritura de sucesión, por lo que se solicitó a los herederos remitieran los documentos necesarios para tramitar la firma de la escritura de los inmuebles ante la notaría correspondiente. Después de un largo trámite de verificación por parte de la Fiduciaria como son, estado de los beneficiarios de la sucesión ya que quien se encontraba registrado en la Fiduciaria era el causante, por lo que esta debió realizar una vinculación de los herederos, finalmente, se logra adelantar la firma de la escritura adecuadamente.

- II. *Una vez culminada la etapa de escrituración se deberá adelantar la adjudicación de los bienes pertenecientes al proceso:*
 - E. *Apto 1504 - Inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-222903, 280-223032 y 280-223144 ubicados en la Calle 2 # 14-68 EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II, BODEGA # 14 PISO 3, PARQUEADERO # 23 PISO 3 y APARTAMENTO # 1504 PISO 15*
 - F. *Apto 1606 - Inmuebles con matrículas inmobiliarias 280-222999 y 280-223156 ubicados en la Calle 2 # 14-68 EDIFICIO HABITAT RESIDENCIAL ETAPA II, PARQUEADERO # 15 PISO 2 y APARTAMENTO # 1606 PISO 16*

En la etapa de venta de bienes se dejó un espacio razonable para la comercialización de los inmuebles una vez el inventario quedó en firme, sin embargo, no se logró la venta de éstos por lo que se procederá la correspondiente adjudicación a los acreedores del proceso.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES		
ITEM	ACTIVIDAD	FECHA
1	ETAPA ADJUDICACIÓN.	JULIO - AGOSTO 2024.
2	REGISTRO ADJUDICACIÓN	SEPTIEMBRE - OCTUBRE 2024
3	PRESENTACIÓN DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA GESTIÓN.	NOVIEMBRE 2024.
4	APROBACIÓN RENDICIÓN DE CUENTAS. CANCELACIÓN CÁMARA DE COMERCIO y RUT.	DICIEMBRE 2024.

- ✓ Una vez analizada la solicitud, y acorde con lo expuesto el despacho evidencia que persisten situaciones que no han permitido culminar con la intervención por lo que se hace necesario emitir la resolución 112 de 24 de julio de 2024, la cual prorroga por el término de seis (06) meses más la intervención basada en las siguientes consideraciones:

Que el agente especial adjunta nuevo cronograma de actividades que se encuentran pendientes por ejecutar en el marco del proceso de intervención y que se adelantarían durante esta prórroga, entre las que se tienen:

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES		
ITEM	ACTIVIDAD	FECHA
1	CANCELACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES	JULIO - 2024
2	REGISTRO DE ADJUDICACIÓN	AGOSTO - SEPTIEMBRE 2024.
3	ENTREGA DE BIEN ADJUDICADO	OCTUBRE - 2024
4	PRESENTACIÓN DE RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA GESTIÓN	NOVIEMBRE - 2024.
5	APROBACIÓN RENDICIÓN DE CUENTAS. CANCELACIÓN CÁMARA DE COMERCIO y RUT.	DICIEMBRE - 2024.

Acorde con lo anteriormente expuesto y que efectivamente se evidencia que persisten a la fecha situaciones que no han permitido culminar con la intervención, se hace necesario dar continuidad a la intervención de la toma de posesión a las sociedades HABILALIA DESARROLLO S.A.S, y COMOWERMAN LTDA, para cumplir con el objetivo final de la toma de posesión, por lo que prorrogara nuevamente la función del agente Especial designado por el Municipio de Armenia para adelantar la Intervención Forzosa administrativa que se ordenó a los negocios, bienes y haberes de las sociedades atrás relacionadas con el fin de que logre culminar la función para la cual fue designado.

En mérito de lo anterior la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, considera pertinente PRORROGAR la **Intervención Forzosa Administrativa** y la consecuente toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de las sociedades COMOWERMAN LTDA y HABILALIA DESARROLLOS S.A.S y la designación del Doctor **JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de las citadas sociedades por el término de (06) seis meses, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial.

En ese sentido, si bien es cierto, las prórrogas realizadas por la administración municipal son actos administrativos de la entidad y que tienen sus propios medios para ser controvertidos y que se escapa del ámbito de competencia de las funciones del agente liquidador, dichos actos se han realizado por las necesidades del proceso de toma de posesión para liquidar que han sido motivados en cada uno de estos, por lo cual dicho cargo no está llamado a prosperar.

III. Del valor de los avalúos realizados.

Los artículos 9.1.3.3.2 y siguientes del decreto 2555 de 2010 aplicable para los procesos de toma de posesión para liquidar regulan todo lo relacionado con el inventario valorado donde precisamente se debe contratar un evaluador experto como se hizo en el trámite y posteriormente proferir una Resolución aprobando el avalúo, como en efecto se realizó en la Resolución 014 de 2023, acto administrativo sobre el cual no se interpusieron recursos.

La norma también establece que cuando a juicio del liquidador se presenten circunstancias que incidan notoriamente en el precio del avalúo, se podrá realizar nuevamente el trámite, circunstancia que en el presente caso no ocurre porque circunstancias de este tipo no han ocurrido, como pudieran ser a modo de ejemplo, un terremoto que afectara notoriamente el precio del inmueble por el estado de deterioro en que queda después del sismo, o que en un inmueble se encuentre un pozo petrolero, circunstancias estas que no se presentan en

el caso. Desde el momento en que quedó en firme la Resolución que dio por aprobado el avalúo se han realizado diferentes gestiones para la comercialización del inmueble, varios interesados han asistido sin que se haya logrado la venta porque piden descuento y en este tipo de procesos no se puede realizar, además que en el edificio existen otros apartamentos para la venta con precios similares.

En ese sentido, de lo que se queja el recurrente continuamente es de las prórrogas realizadas por el municipio de Armenia al proceso, pero pretende ahora que se de apertura nuevamente a la etapa de avalúo cuando no se dan los elementos para que esto ocurra, es generar precisamente que se sigan causando más gastos de administración y que cada vez exista un desequilibrio financiero más grande para el proceso.

Por las razones expuestas, el cargo no está llamado a prosperar.

IV. Del aforismo, “primero en el tiempo, primero en el derecho”.

El artículo 9.1.3.5.2 del decreto 2555 de 2010 aplicable para los procesos de toma de posesión para liquidar, establece lo siguiente:

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

En ese sentido, el proceso de liquidación tiene sus propias reglas, y el desequilibrio económico ordenado en la Resolución deviene precisamente que con los activos actuales no se alcanzan a cubrir la totalidad de los gastos de administración, gastos que tienen prelación sobre cualquiera otro como expresamente lo señala la norma, por estas razones el cargo no está llamado a prosperar.

V. De la insuficiencia para el pago de los recurrentes.

En la Resolución de desequilibrio financiero se realizó conforme ordena el artículo 9.1.3.6.2 del Decreto 2555 de 2010 una evaluación objetiva que permita establecer si la relación entre la venta de activos y los gastos administrativos justifica continuar con el esfuerzo de realización de los activos para el pago de acreencias, en este sentido, continuar el proceso cuando existen dos inmuebles para ser comercializados pero con unos gastos de administración que se siguen causando y que el activo es insuficiente para cubrir el pasivo como se advirtió, no se considera necesario continuar con el proceso máxime que se cumplió en el trámite con la finalidad que es la protección de los promitentes compradores de vivienda, se les escrituró los inmuebles y se levantaron los gravámenes que pesan sobre el proceso.

Continuar con el proceso con el activo que se cuenta, es precisamente contrario a lo que solicitan los recurrentes que no se debe prorrogar el proceso y seguir causando gastos de administración.

En este sentido, el cargo no está llamado a prosperar.

VI. Del recurso de apelación propuesto.

El inciso segundo del numeral 2 del artículo 295 del Estatuto Orgánico Financiero aplicable para este tipo de procedimientos lo siguiente:

“Contra los actos administrativos del liquidador únicamente procederá el recurso de reposición; contra los actos de trámite, preparatorios, de impulso o ejecución del proceso, no procederá recurso alguno.”

Como se puede observar en este tipo de trámites no es susceptible el recurso de apelación, por lo cual, lo relacionado con el recurso de apelación será rechazado de plano.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR los recursos de reposición presentados por los señores JOSE CAMILO OSPINA GALLEGO y GUSTAVO ALBERTO MUÑOZ GARZÓN por las razones expuestas.

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de apelación presentado por el Señor JOSE CAMILO OSPINA GALLEGO por las razones expuestas.

TERCERO. 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.

CUARTO: Contra la presente resolución no proceden recursos.

Dada en Bogotá, a los 02 días del mes de septiembre de 2024.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


JOAN SEBASTIÁN MÁRQUEZ ROJAS
Agente especial de Sociedad Habitalia Desarrollos SAS