

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

El alcalde (e) del municipio de Pereira, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 66 de 1968, reformada por los Decretos Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 78 de 1987 reglamentado por el Decreto 1555 de 1998, el Decreto 2555 de 2010, el Acuerdo 07 de 2020 expedido por el Honorable Concejo Municipal de Pereira, procede a resolver de fondo la investigación realizada a las sociedades CONENCO S.A.S y la ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S así;

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo No 7 del 21 de abril de 2016, el Concejo Municipal de Pereira autorizó hasta el 31 de diciembre de 2019 al Alcalde de Municipio de Pereira, para ejercer la función que corresponde el Concejo Municipal en lo que respecta a la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, prevista en el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia.

Mediante acuerdo No 7 del 25 de junio de 2020, el Concejo Municipal de Pereira, autorizó al alcalde de municipio de Pereira hasta el 31 de diciembre de 2023; para ejercer la función que corresponde el Concejo Municipal en lo que respecta a la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, prevista en el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia.

Mediante el Decreto 834 de 2016 el alcalde Municipal de Pereira delegó en la Secretaría de Vivienda Social las funciones del control, vigilancia e intervención de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, adelantadas en el Municipio de Pereira por personas naturales o jurídicas, de conformidad con la Ley 66 de 1968- Decreto 2610 de 1979 – Ley 388 de 1997 y el Acuerdo No. 7 de 2016.

La Secretaría de Vivienda Social de Pereira recibió numerosas quejas en contra de CONENCO S.A.S, por parte de los PROMITENTES COMPRADORES de las unidades de vivienda familiar del proyecto "TANGARA PARQUE RESIDENCIAL", ETAPA I, II y III

Dichas quejas giraron en torno a los siguientes aspectos; incumplimiento en la entrega material del objeto del contrato, incumplimiento de las obligaciones contractuales y comerciales, fallas técnicas en la piscina, áreas sociales, dificultades en las postventas, incumplimiento en la firma, entrega y registro de las respectivas escrituras públicas de compraventa a los promitentes compradores.

Como promitentes compradores se legitimaron las siguientes personas actuando en nombre propio:

RODRIGO MELO GIL, EDWIN HOWARD YIN, AMPARO DEL SOCORRO OCAMPO CASTAÑEDA, LUIS ALFONSO PARRA GUTIERREZ, JUAN

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

PABLO RAMIREZ LÓPEZ, JAIRO ALBERTO TORO CALVO, JOSE JESUS CORTÉS FRANCO, MARIA LICETH RUIZ MOSQUERA, PAOLA ANDREA DÁVILA HINCAPIE, JUAN PABLO CASTAÑEDA NIÑO, LUZ MIRIAM NIÑO VIVAS, NODIER ANTONIO VARGAS, VICTOR MANUEL CANO GIL, LUZ MARY GALLEGO MEDINA, JOSE EFRAIN SEPULVEDA DUQUE, LUIS CARLOS PALACIO SALAZAR, CLAUDIA MARIA GARCIA MONTOYA, LEIDY JOHANA CARDENAS MARTINEZ, FLOR MARINA GALLO GALLO, JUAN PABLO CUBIDES VALENCIA, HORACIO ZULUAGA PIMIENTA, DAMARIS DUQUE GIRALDO, MARGOTH ALVAREZ RUIZ, LUIS ALBERTO GIRALDO GÓMEZ, CESAR AUGUSTO ARCILA VASQUEZ, KISMARTOVI MEJIA OSPINA, LUZ DARY LONDOÑO ESCOBAR, LUZ ALFANIA OCAMPO DE SALINAS, LYDA HERNÁNDEZ ROJAS.

Como promitentes compradores inconformes se legitimaron las siguientes personas actuando mediante apoderado; el abogado JHON ALEXANDER BEDOYA MONTOYA

PAOLA ANDREA DAVILA HINCAPIE, JOSE VICENTE CELIS PORTELA, EDITH MORALES DE CELIS, ASTRID SOLANYI ORTIZ RIVERA, JUAN PABLO RAMIREZ LOPEZ, LUZ MYRIAM NIÑO VIVAS, JOSÉ JESÚS CORTÉS FRANCO, MARIA LICETH RUIZ MOSQUERA, LAURA NATALIA PALACIO RÍOS, NODIER ANTONIO VÁRGAS, ÁNGELA MARÍA HERNANDEZ TAPIAS, JAVIER EFREDI RIAÑO TIBAMOSO.

Así también se legitimó la CORPORACIÓN DIOCESANA PRO-COMUNIDAD CRISTIANA representada legalmente por el señor JAIRO URIBE JARAMILLO.

En cuanto al proyectó "TANGARA PARQUE RESIDENCIAL", ETAPA III, se logró establecer que su construcción era responsabilidad de la SOCIEDAD ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, etapa que finalmente no fue construida.

La sociedad CONENCO S.A.S. fue identificada con Nit. 900.100.417-1, representada por NOLBERTO ARDILA SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía No.13.472.279. Responsable del proyecto urbanístico denominado "TANGARA PARQUE RESIDENCIAL" ETAPA I y II, consistente en desarrollar la construcción de 120 unidades de multifamiliares con sus parqueaderos (por etapa).

Por su parte la sociedad LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S fue identificada con Nit. 901.135.991-2, representada legalmente por MARTHA CECILIA RODRIGUEZ ARANGO identificada con cédula de ciudadanía No. 66.813.823. Responsable de la construcción del proyecto TANGARA ETAPA III TORRE 3 (94) apartamentos, salón social, portería y sótanos de parqueaderos con un área de 7.794.40 mt².

Las anteriores sociedades tienen por objeto social, la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la que se refiere la Ley 66 de 1968, estando

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

así sujetas al control, vigilancia e inspección por parte de la Secretaría de Vivienda Social.

Dicha actividad se evidenció a través de las diferentes promesas de compraventa que se entregaron con las diferentes quejas que fueron motivo de investigación, y que dan cuenta de la intención de transferir el dominio de unidades inmobiliarias destinadas a vivienda, concebidas dentro el proyecto urbanístico denominado; "TANGARA PARQUE RESIDENCIAL"

La Secretaría de Vivienda Social de Pereira, realizó de manera preliminar; reuniones, visitas técnicas y mesas de trabajo en las que instó a las partes a llegar a un acuerdo para dar solución a los problemas presentados en el incumplimiento de las obligaciones contractuales y comerciales; respecto de las áreas comunes y su entrega, la dificultad en las postventas y el proceso de firma, entrega y registro de escrituras públicas de compraventa, sin que se lograra acuerdo alguno.

La Secretaría de Vivienda Social de Pereira, solicitó la visita e intervención de la DIGER y de la Dirección de Control Físico, quienes rindieron los correspondientes informes así:

- Informes Técnicos del 03 de mayo 2018, 04 de agosto de 2018 y 16 de octubre de 2018 de la Dirección de Gestión del Riesgo (DIGER) por visitas técnicas realizadas al proyecto TANGARA PARGUE RESIDENCIAL PH.
- Informe Técnico de fecha junio 28 de 2018 de la Dirección Operativa de Control Físico por visita técnica realizada el día 22 de junio de 2018.

Con base en las diligencias previas antes descritas, la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Pereira expidió la Resolución No 2859 de marzo 21 de 2019, por medio de la cual avocó el conocimiento de las quejas interpuestas en contra de las sociedades CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, ordenando la apertura de la correspondiente investigación en su contra.

La resolución No. 2859 de marzo 21 de 2019 se notificó por aviso a la sociedad CONENCO SAS y a la sociedad LA ESMERALDITA SAS; el cual fue fijado el día 30 de abril de 2019 y desfijado el día 08 de mayo de 2019.

La Secretaría de Vivienda Social de Pereira mediante la Resolución No 5851 del 18 de diciembre de 2020, ordenó el cierre de la investigación en contra de las sociedades CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S.

Con la resolución No 5851 del 18 de diciembre de 2020, se recomendó al señor alcalde del municipio de Pereira, la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S; con el fin de llevar a cabo su liquidación.

*** MEDIOS DE PRUEBA**

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

Que en la Resolución No 5851 del 18 de diciembre de 2020 se consignaron los siguientes medios de prueba, así:

Testimoniales

- Versión libre de la representante legal de la sociedad LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S; MARTHA CECILIA RODRIGUEZ ARANGO, rendida el día 31 de julio de 2019.
- Versión libre del representante legal y socio de la sociedad CONENCO SAS; NOLBERTO ARDILA SANCHEZ rendida el día 16 de agosto de 2019.
- Versión libre de la representante legal de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA; MARIA DE JESUS PÉREZ CAEZ, rendida el día 15 de julio de 2020 en presencia de la abogada MARA ANDREA ACEVEDO MOANGONES actuando en calidad de apoderada especial de la Fiduciaria Bancolombia en calidad de patrimonio autónomo.
- Declaración del señor JOSE FELIPE TREJOS RESTREPO en su calidad de administrador y representante legal del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH, rendida el día 29 de julio de 2020.

Documentales

- Las quejas con sus anexos de los promitentes compradores incumplidos.
- Certificados de Cámara de Comercio de las sociedades CONENCO SAS y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S.
- Certificación expedida por el representante legal de CONENCO SAS donde se especifica que unidades privadas de TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH se encuentran pendiente de escriturar a sus promitentes compradores y de registrar en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, se dio respuesta mediante oficio radicado 13062 – 2019 del 15/03/2019.
- Certificación expedida por la representante legal de la sociedad LA ESMERALDIRA donde se especifique que unidades privadas de TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH ETAPA III prometieron en venta y a quienes, valor de la venta y lo recibido.
- Promesas de compraventa suscrita por la sociedad CONENCO SAS y/o LA ESMERALDIRA SAS relacionadas con la compraventa de unidades privadas que hacen parte del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH.
- Estados de cuenta, consignaciones realizadas por cuenta de los promitentes compradores.

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

- Constancias de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda expedido a favor de LA ESMERALDITA SAS y la sociedad CONENCO SAS.
- Licencias otorgadas por la curaduría la cual respalda el proceso de construcción del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH. No. 000043 del 28 de julio de 2014, No. 000103 del 19 de noviembre de 2015, No. 000221 del 23 de marzo de 2018, No. 000293 de julio de 2014.
- Certificado de Tradición 290-210158
- Visita Técnica de seguimiento por daños estructurales de fecha 29 de agosto de 2018 de la Dirección de Gestión del Riesgo (DIGER) al proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL PH.
- Acta de Reunión de fecha 19 de septiembre de 2018 de Socialización de compromisos adquiridos en la mesa de trabajo del 23 de agosto de 2018.
- Oficio radicado 51681-2019 el señor GUSTAVO DE JESÚS MEJÍA DUQUE actuando en representación de la sociedad CONENCO S.A.S. allega en medio digital copia de los estados financieros de los años 2016, 2017 y 2018, copia de licencia de la Etapa 3, Copia escritura de fiducia Tangara Torre 3, Copia de 1ª promesa de compraventa Torre 1, Copia de una promesa de compraventa Torre 2.
- Oficio la representante legal de la sociedad LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S – MARTHA CECILIA RODRIGUEZ ARANGO identificada con la cédula de ciudadanía No. 66813823 allegó a la secretaría de Vivienda Social copia de los estados financieros del año 2018, y copia de su contrato laboral con la sociedad CONENCO S.A.S.

TOMA DE POSESIÓN

Con la resolución No 5851 del 18 de diciembre de 2020 la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, encontró reunidos los requisitos legales para recomendar la toma de posesión y posterior liquidación de las sociedades **CONENCO S.A.S.** y **LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S.**

Con la referida resolución 5851 del 18 de diciembre de 2020, la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, a través del análisis y valoración de los distintos medios de prueba aducidos al proceso de investigación, logró concluir que CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S incurrieron en las causales previstas en los numerales 1,3,5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968.

La recomendación de toma de posesión y liquidación de las sociedades investigadas que hizo la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, descansa sobre la tesis de que es la medida apropiada para proteger de forma efectiva los derechos, tanto de los propietarios como de los promitentes compradores.

Lo anterior teniendo en cuenta que las sociedades CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, han entrado en incumplimiento de sus obligaciones. Incurriendo así en cuatro de las causales previstas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

CONSIDERACIONES

Previo a resolver de fondo la recomendación hecha por la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, en el sentido de que se ordene la toma de posesión y posterior liquidación de las sociedades CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, conviene hacer las siguientes precisiones.

Nótese como la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, logró concluir mediante la resolución No 5851 del 18 de diciembre de 2020 que; las sociedades CONENCO S.A.S. y LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S incurrieron en las causales previstas en los numerales 1,3,5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, a partir de siguiente enunciado, así:

“Todas las pruebas documentales, versiones libres y declaraciones ordenadas en el auto de apertura de investigación, fueron aportadas por los promitentes compradores y los implicados dentro del proceso documentos en relación con el proyecto. Adicionalmente reposan más de veinte (20) declaraciones de Promitentes Compradores, pruebas documentales en las cuales consta las diferentes negociaciones adelantadas y el informe de la inspección ocular al terreno donde se proyectó adelantar el Proyecto Tangara Parque Residencial y la Esmeraldita Campestre, Informes Técnicos de la Diger y la Dirección Operativa de Control Físico que conforman el material probatorio suficiente para tomar una decisión”.

“Que teniendo en cuenta los antecedentes y las conclusiones expuestos no cabe duda que la “SOCIEDAD CONENCO S.A.S Y LA SOCIEDAD LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S”, han incurrido en las causales establecidas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968 numerales 1,3,5 y 6 que expresan.”

Sin embargo, se llegó a dicha conclusión de forma general e imprecisa, omitiendo desarrollar en cada caso, y frente a cada una de las causales designadas, el sustento probatorio que acredita su configuración.

Como causales de incumplimiento se señalaron la previstas en los numerales 1,3,5 y 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, así:

(...)

ARTÍCULO 12.- El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de que trata esta Ley, o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

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

6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.

Para el despacho, la imprecisión y generalidad con que la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, determinó que las sociedades investigadas se encuentran inmersas en las anteriores causales, impide ordenar su toma de posesión, al menos con fines de liquidación como fue sugerido.

Se aprecia además como la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, con su acto administrativo de cierre de la investigación, omitió precisar los siguientes aspectos:

- I. No identificó por separado cuales son los promitentes compradores incumplidos frente a una y otra sociedad.
- II. No identificó por separado los motivos o causales de incumplimiento que se predicen respecto de cada una de las sociedades, sometidas a investigación.
- III. No precisó cuál es la actual y real situación contable y financiera de las cada una de las sociedades investigadas.
- IV. No precisó al momento del cierre de la investigación, si el incumplimiento persiste frente a todos los quejosos, o si por el contrario y durante el proceso de investigación, se lograron satisfacer algunas reclamaciones, o si cesó la afectación de los derechos e intereses por parte de alguno de los afectados.
- V. No precisó de forma individual, en cuál o cuáles de las causales del artículo 12 de la ley 66 de 1968, incurrió cada una de las sociedades sometidas a investigación.

Cómo se ve; la vaguedad e imprecisión con que la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, ordenó el cierre de la investigación mediante la resolución No 5851 del 18 de diciembre de 2020, impiden ahora; acceder a la recomendación de toma de posesión con fines de liquidación.

Sin embargo, y como se precisará a continuación, sí se cuenta con los presupuestos facticos y jurídicos para ordenar la toma de posesión con fines de administración.

Lo anterior es posible a partir de la realidad probatoria vertida en el expediente, y su respectiva valoración y análisis.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

A continuación se realizará entonces una concreta y precisa valoración del expediente, frente a cada una de las sociedades investigadas así:

CONENCO S.A.S

Durante el proceso se estableció que CONENCO S.A.S, era responsable del proyecto urbanístico denominado "TANGARA PARQUE RESIDENCIAL" ETAPAS I, II y III.

Las quejas frente a esta sociedad se sustentaron principalmente con base en el hecho de que CONENCO S.A.S ha incumplido con el proceso de escrituración de una cantidad importante de unidades habitacionales y su respectivo parqueadero, de las torres I y II.

Así también se estableció que algunas áreas sociales quedaron inconclusas y otras defectuosas.

Reposa entonces en el expediente, suficiente evidencia documental en el sentido de que las siguientes personas; aunque ya cuentan con la posesión material del apartamento prometido en venta, el mismo aún no ha sido escriturado a su nombre.

Estos promitentes compradores, pertenecen al proyecto TANGARÁ PARQUE RESIDENCIAL TORRES 1 Y 2 así:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. RODRIGO MELO GIL | 21. HORACIO ZULUAGA PIMIENTA |
| 2. EDWIN HOWARD YIN | 22. DAMARIS DUQUE GIRALDO |
| 3. AMPARO DEL SOCORRO OCAMPO | 23. MARGOTH ALVAREZ RUIZ |
| 4. LUIS ALFONSO PARRA G. | 24. LUIS ALBERTO GIRALDO GÓMEZ |
| 5. JUAN PABLO RAMIREZ LÓPEZ | 25. CESAR AUGUSTO ARCILA V |
| 6. JAIRO ALBERTO TORO CALVO | 26. KISMARTOVI MEJIA OSPINA |
| 7. JOSE JESUS CORTÉS FRANCO | 27. LUZ DARY LONDOÑO ESCOBAR |
| 8. MARIA LICETH RUIZ MOSQUERA | 28. LUZ ALFANIA OCAMPO |
| 9. PAOLA ANDREA DÁVILA H | 29. LYDA HERNÁNDEZ ROJAS |
| 10. JUAN PABLO CASTAÑEDA NIÑO | 30. PAOLA ANDREA DAVILA HINCAPIE |
| 11. LUZ MIRIAM NIÑO VIVAS | 31. JOSE VICENTE CELIS PORTELA |
| 12. NODIER ANTONIO VARGAS | 32. EDITH MORALES DE CELIS |
| 13. VICTOR MANUEL CANO GIL | 33. ASTRID SOLANYI ORTIZ RIVERA |
| 14. LUZ MARY GALLEGO MEDINA | 34. JUAN PABLO RAMIREZ LOPEZ |
| 15. JOSE EFRAIN SEPULVEDA DUQUE | 35. JOSÉ JESÚS CORTÉS FRANCO |
| 16. LUIS CARLOS PALACIO SALAZAR | 36. MARIA LICETH RUIZ MOSQUERA |
| 17. CLAUDIA MARIA GARCIA M | 37. LAURA NATALIA PALACIO RÍOS |
| 18. LEIDY JOHANA CARDENAS M | 38. NODIER ANTONIO VARGAS |
| 19. FLOR MARINA GALLO GALLO | 39. ÁNGELA MARÍA HERNANDEZ T |
| 20. JUAN PABLO CUBIDES VALENCIA | 40. JAVIER EFREDI RIAÑO TIBAMOSO |
| | 41. CORPORACIÓN DIOCESANA |

De la anterior relación de promitentes compradores, se tiene que son las personas que desde un principio presentaron su correspondiente reclamación, y que se

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

legitimaron para intervenir en el presente proceso, algunos actuando en nombre propio, y otros mediante apoderado.

Considera entonces el despacho que, al interior del proceso de investigación adelantado en contra de CONENCO S.A.S; está acreditada la existencia de al menos 41 promitentes compradores del proyecto PARQUE RESIDENCIAL TANGARA TORRE I y II, a quienes CONENCO S.A.S les ha incumplido la obligación de realizar la correspondiente escrituración de cada una de las unidades de habitación y su correspondiente parqueadero.

De este modo el incumplimiento antes descrito, claramente demuestra que CONENCO S.A.S, se encuentra inmersa en la causal prevista en el numeral 1 del artículo 12 de la ley 66 de 1968, el cual dispone lo siguiente:

(...)

ARTÍCULO 12.- El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de que trata esta Ley, o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

La anterior causal y en especial la expresión "pago de sus obligaciones", debe ser interpretada en su sentido amplio, y en el contexto propio del derecho de las obligaciones civiles, entre las que se destaca el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Para el estudio de la causal de incumplimiento en cita, conviene realizar las siguientes precisiones normativas del Código Civil así:

ARTICULO 1625. <MODOS DE EXTINCION>. Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

- 1o.) Por la solución o pago efectivo.

(...)

ARTICULO 1626. <DEFINICION DE PAGO>. El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.

ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.Á.S

A partir de las anteriores normativas, se tiene que el pago es el modo natural de extinguir una obligación por el cumplimiento de lo debido, ya sea que esta consista en una obligación de dar, prestar o hacer.

De modo que, para el caso concreto de compraventa de bienes inmuebles, se advierte que el pago de la obligación que se deriva de dicho contrato varía según los extremos de este.

De un lado se tiene al PROMITENTE COMPRADOR, quien puede extinguir la obligación, con el pago del precio convenido en el contrato de promesa de compraventa.

Por su parte, para el caso del PROMITENTE VENDEDOR, se tiene que el pago de la obligación se satisface o se extingue, a través de una obligación de dar y otra de hacer. Esto es; entregar el inmueble prometido en venta, y suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa del mismo inmueble.

En el caso bajo estudio, está acreditado en el proceso; que al menos 41 promitentes compradores del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL TORRES I y II, cumplieron su obligación de pagar el precio convenido en el contrato de promesa de compraventa, y que CONENCO S.A.S ha incumplido su obligación de hacer la entrega integral de los inmuebles prometidos en venta (escrituración).

Sin embargo, CONENCO S.A.S no logró demostrar dentro del proceso, que haya cumplido con su obligación de "hacer" la escrituración del 100% de las unidades habitacionales y sus respectivos parqueaderos del PARQUE RESIDENCIAL TANGARA TORRES Y/O ETAPAS I y II; prueba de ello son los 41 promitentes compradores que comparecieron al proceso a través de la correspondiente reclamación o queja escrita, y que sirvieron de sustento para iniciar la presente investigación.

Resulta claro entonces que; el incumplimiento de CONENCO S.A.S de hacer la escrituración de los inmuebles prometidos en venta, comporta el incumplimiento innegable de sus obligaciones, frente a cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES.

La obligación de escrituración en cabeza del PROMITENTE VENDEDOR, como se sabe es connatural al contrato de compraventa de bienes inmuebles. Por lo que su incumplimiento claramente se subsume en la causal prevista en el numeral 1 del artículo 12 de la ley 66 de 1966, señalado anteriormente.

Así las cosas, considera el despacho que frente al caso concreto de CONENCO S.A.S; se encuentran reunidos los presupuestos fácticos y jurídicos para ordenar la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de ADMINISTRACIÓN.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

Lo anterior teniendo en cuenta el incumplimiento demostrado frente al proyecto PARQUE TANGARA UNIDAD RESIDENCIAL P.H. TORRES I y II, ubicado en la PARCELACIÓN QUIMBAYA AGUAS BLANCAS, predio identificado con la ficha catastral No.00-02-0003-0693-000, con las matrículas inmobiliarias Nos. 290-200575 – 290-200576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.

La anterior medida se torna procedente y necesaria con el fin de proteger y salvar los derechos patrimoniales de los promitentes compradores afectados, el de sus copropietarios y los derechos del mismo PARQUE TANGARA UNIDAD RESIDENCIAL P.H. TORRES I y II, como persona jurídica independiente.

No obstante, el municipio de Pereira; previo informe debidamente sustentado y ampliamente justificado, podrá modificar la toma de posesión con fines de administración, por una toma de posesión con fines de liquidación, siempre que la situación financiera y contable de dicha sociedad, así lo ameriten.

LA SOCIEDAD ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S

Durante el proceso de investigación se estableció que, la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE, era la responsable de construir la etapa o torre III del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL, proyecto que no se llevó a cabo, por lo que en principio estamos ante un incumplimiento total de sus obligaciones, ante los promitentes compradores de dicho proyecto.

Promitentes compradores que como se indicó antes, no fueron diferenciados con el acto administrativo de cierre de la investigación, respecto de los promitentes compradores respecto las torres I y II.

Sin embargo, reposa en el expediente medio de prueba testimonial, de la cual se advierte que, si bien es cierto este proyecto no se realizó, los dineros al parecer nunca fueron captados por la SOCIEDAD ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S sino por la "fiduciaria" de preventa, la cual al parecer realizó la correspondiente devolución de todos los dineros.

Ahora bien, muy a pesar de que la Secretaría de Vivienda Social de Pereira, con el acto de cierre en efecto reseñó los testimonios que en principio soportan la posible devolución de dichos dineros, no profundizó en dicho aspecto, y por lo tanto no constató con otros medios de prueba que en efecto los mismos se hayan devuelto de forma efectiva.

Así tampoco se allegó por parte de dichos testigos, prueba al menos sumaria respecto de las personas y la forma en que se hizo dicha devolución.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

Sin embargo, esta acreditado en el expediente que el proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL ETAPAS I, II y III, fue concebido y ofertado al publico como proyecto integral.

Prueba de lo anterior es que CONENCO S.A.S obtuvo de la Curaduría Urbana de Pereira, las diferentes licencias urbanísticas para la construcción de las tres etapas, así;

- La licencia urbanística No 000043 del 28 de julio de 2014, para construir la etapa I en el predio identificado con matricula inmobiliaria No 290-191290.
- La licencia urbanística No 000103 del 19 de noviembre de 2015, para construir la etapa II en los predios identificado con matricula inmobiliaria No 290-200575 y 290-200576.
- La licencia urbanística No 000221 del 23 de marzo de 2018, para construir la etapa III en el predio identificado con matricula inmobiliaria No 290-210158. Licencia esta que mediante la resolución No 000293 del 4 de julio de 2018, se actualizo el titular de dicha licencia a la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S

Fue entonces a partir de la resolución No 000293 del 4 de julio de 2018, proferida por la curaduría urbana primera de Pereira, que se estableció la responsabilidad de la sociedad LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S en la construcción de la etapa III del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL ETAPAS I, II y III, por lo que fue vinculada formalmente a la correspondiente investigación.

Reposa además en el proceso, solicitud de fecha 23 de noviembre de 2019, suscrita por el administrador de TANGARA PARQUE RESIDENCIAL P.H, JOSE FELIPE TREJOS RESTREPO, dirigido a la SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA ALCALDIA DE PEREIRA. En el sentido de exteriorizar la preocupación de que el proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL se compone de tres torres, y la constructora ha incumplido con la construcción de la torre tres y las zonas que conforman el conjunto, anexos a la torre tres, tales como; cancha de tenis, salón social, piscina, sendero zen entre otros.

Lo anterior quiere decir que la torre o etapa III del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL, comprendía la construcción de otras zonas o áreas comunes que, al ser parte integral del proyecto, podrían ser utilizadas y disfrutadas por los promitentes compradores de las torres o etapas I y II.

Es decir que los compradores y promitentes compradores de los apartamentos de las torres I y II; al momento de suscribir la correspondiente promesa de venta,

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

tenían la expectativa legítima de acceder y disfrutar de todas las zonas y áreas comunes del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL P.H ETAPAS I, II y III

Resulta claro entonces que, con la no construcción de la etapa III del proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL P.H, no solo se está incumpliendo a los promitentes compradores de los apartamentos de dicha etapa o torre, sino también a los compradores y promitentes compradores de los apartamentos en las etapas I y II.

En este punto conviene precisar que el proyecto TANGARA PARQUE RESIDENCIAL P.H ETAPAS I, II y III, fue concebido y ofertado como un todo de forma inescindible, para el acceso y disfrute de todas las zonas y áreas comunes que lo integrarían; las cuales se entiende que, también hacen parte de la relación contractual con los promitentes compradores.

De este modo es posible concluir que, CONENCO S.A.S y la ESMERALDIRA S.A.S, tienen la obligación contractual de hacer, de construir todas las zonas y áreas comunes que fueron prometidas como parte integral de dicho proyecto, independientemente de la etapa o torre en que se ubiquen.

Así las cosas, aunque eventualmente a los promitentes compradores de los apartamentos de la etapa III del proyecto en discusión, se les haya hecho la devolución de los dineros entregados en pago o parte de pago, es claro que la no construcción de dicha etapa y sus zonas y áreas comunes, representa también un incumplimiento para los compradores de las etapas I y II, incumplimiento que también es subsumible en la causal prevista en el numeral 1 del artículo 12 de la ley 66 de 1966, conforme las mismas consideraciones que se hicieron frente al caso de CONENCO S.A.S.

En tal sentido, considera el despacho que frente al caso concreto de la sociedad LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S; también se encuentran reunidos los presupuestos fácticos y jurídicos para ordenar la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de ADMINISTRACIÓN.

Por lo antes expuesto, el alcalde (e) del municipio de Pereira;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, con fines de ADMINISTRACION de la sociedad **CONENCO S.A.S.** identificada con Nit. 900.100.417-1, representada legalmente por **NOLBERTO ARDILA SANCHEZ** identificado con cédula de ciudadanía No.13472279 conforme las consideraciones arriba indicadas y por el por el término de doce (12) meses.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

Parágrafo: En virtud a lo contemplado en el inciso final del artículo 115 del Decreto Ley 663 de 1993 (Artículo modificado por el artículo 21 de la Ley 510 de 1999) o Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, si durante la toma de posesión con fines de administración se logra establecer que no es posible restablecer las condiciones para que los intervenidos desarrollen adecuadamente su objeto social, se podrá adoptar previa decisión de este despacho, las medidas necesarias para su liquidación, con base en el informe del agente especial que así lo justifique.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, con fines de ADMINISTRACION de la sociedad **LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S**, identificada con Nit. 901.135.991-2, representada legalmente por **MARTHA CECILIA RODRIGUEZ ARANGO** identificada con cédula de ciudadanía No.66.813.823; conforme las consideraciones arriba indicadas y por el por el término de doce (12) meses.

Parágrafo: En virtud a lo contemplado en el inciso final del artículo 115 del Decreto Ley 663 de 1993 (Artículo modificado por el artículo 21 de la Ley 510 de 1999) o Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, si durante la toma de posesión con fines de administración se logra establecer que no es posible restablecer las condiciones para que los intervenidos desarrollen adecuadamente su objeto social, se podrá adoptar previa decisión de este despacho, las medidas necesarias para su liquidación, con base en el informe del agente especial que así lo justifique.

ARTICULO TERCERO: Designar al BUFETE ABOGADOS ESPECIALIZADOS S.A.S, identificado con NIT. 901475721-9, representado legalmente por ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 18.597.631 de Santa Rosa de Cabal y titular de la TP. No. 172.427 del Consejo Superior de la Judicatura, como agente especial del alcalde de Pereira, para que adelante todas las actividades relacionadas con la administración en la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la SOCIEDAD CONENCO S.A.S. identificada con Nit. 900.100.417-1, y de la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, identificada con Nit. 901.135.991-2, conforme las consideraciones del presente acto administrativo.

ARTICULO CUARTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 23 del Decreto 962 de 2009, reglamentario de los artículos 5°, numeral 9, 67 y 122 parcial de la Ley 1116 de 2006, sobre promotores y liquidadores, la remuneración del Agente Especial del señor Alcalde designado para el proceso de intervención Forzosa Administrativa para su administración no podrá exceder del seis (6%) por ciento del valor de los activos del deudor insolvente, pago que se realizará sin ser inferior a 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv), ni superiores a 2.300 smlmv conforme a los siguientes rangos:

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

Remuneración			
Rangos Categorías	por	Activos en smlmv	Rangos para fijar la remuneración
A		45.001 en adelante	hasta el 6% sin que sea menor a 1.800 ni mayor a 2300 smlmv
B		Entre 10.001- 45.000	hasta el 6% sin que sea menor a 600 ni mayor a 1.800 smlmv
C		Hasta 10.000	Mínimo 20 smlmv hasta el 6% sin que sea mayor a 600 smlmv.

Parágrafo: Los honorarios a que tiene derecho el Agente Especial designado en el presente acto administrativo, serán pagados por La sociedad CONENCO S.A.S. identificada con Nit. 900.100.417-1, representada por NOLBERTO ARDILA SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía No.13.472.279 y por la sociedad LA ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S fue identificada con Nit. 901.135.991-2, representada legalmente por MARTHA CECILIA RODRIGUEZ ARANGO identificada con cédula de ciudadanía No. 66.813.823, correspondientemente.

ARTICULO QUINTO: Disponer la inmediata ocupación de los libros de contabilidad de cuentas, estados financieros y demás documentos de la SOCIEDAD CONENCO S.A.S. identificada con Nit. 900.100.417-1, y de la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, identificada con Nit. 901.135.991-2, y la práctica de allanamientos en el caso de ser necesario (Art. 14 Ley 66 de 1968), conforme las consideraciones del presente acto administrativo.

ARTICULO SEXTO: Prevenir a los deudores de la SOCIEDAD CONENCO S.A.S. identificada con Nit. 900.100.417-1, y la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, identificada con Nit. 901.135.991-2, en el sentido de que a partir de la publicación de la presente resolución, solo podrán efectuar los pagos correspondientes, al agente especial designado por el Alcalde Municipal de Pereira. Por lo que del pago hecho a personas distintas a dicho agente, resulta inoponible.

ARTICULO SEPTIMO: Prevenir a todas las personas naturales y jurídicas que tengan negocios o pleitos pendientes con la SOCIEDAD CONENCO S.A.S. identificada con Nit. 900.100.417-1, y con la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, identificada con Nit. 901.135.991-2, para que a partir de la publicación de la presente resolución; se entiendan con el Agente Especial designado por el Alcalde Municipal, como su único representante legal; conforme la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTICULO OCTAVO: Ordenar el registro del presente acto administrativo, en la Cámara de Comercio de la ciudad de Pereira, la cancelación de los nombramientos de los gerentes, administradores y del revisor fiscal si lo hubiere SOCIEDAD CONENCO S.A.S. identificada con Nit. 900.100.417-1, y de la sociedad ESMERALDITA CAMPESTRE S.A.S, identificada con Nit. 901.135.991-2.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

ARTICULO NOVENO: Prevenir al registrador de instrumentos públicos de Pereira para que se abstenga de registrar cualquier acto relacionado con los intervenidos, sobre los bienes cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del Agente Especial designado por el Alcalde Municipal.

Así mismo, deberá abstenerse de registrar cualquier acto que afecte el dominio de los bienes de propiedad de las intervenidas, salvo que dicho acto haya sido realizado por el citado agente. (Artículo 22 de la Ley 66 de 1968).

ARTICULO DÉCIMO: Ordenar de ser necesario, la guarda y colocación de sellos y demás seguridades indispensables que garanticen la seguridad y conservación de los bienes afectados con la presente decisión.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: Ordenar la suspensión en el estado en que se encuentren, de los procesos ejecutivos que obren en contra de los intervenidos y el levantamiento de las medidas cautelares, frente al proyecto TANGARA PARQUE UNIDAD RESIDENCIAL P.H. ETAPAS I,II y III

Los Jueces de la República que estén conociendo de ellos, procederán de oficio y comunicarán al alcalde de Pereira y al demandante de la suspensión. Así mismo y a solicitud del demandante decretaran el desglose del título ejecutivo y de los documentos de los procesos, a fin de que este pueda hacerlo valer en el proceso de administración o liquidación de ser el caso.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: El Agente Especial dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes después de notificada la Resolución deberá emplazar a todos los que se crean con derecho a intervenir en ella mediante un edicto que deba permanecer en un lugar visible público de la Alcaldía de Pereira, y en el lugar del proyecto TANGARA PARQUE UNIDAD RESIDENCIAL P.H. ETAPAS I,II y III, durante treinta (30) días.

Dicho edicto se publicará por tres (3) veces en un periódico de amplia circulación nacional y se fijará en lugares públicos y en donde se adelanten las obras de construcción.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: Comunicar la presente providencia a los jueces laborales y civiles del domicilio del proyecto TANGARA PARQUE UNIDAD RESIDENCIAL P.H. ETAPAS I,II y III. de las intervenidas, a las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, y a los bancos y corporaciones financieras del MUNICIPIO DE PEREIRA para que procedan conforme a lo prescrito en esta decisión.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante el señor Alcalde Municipal de Pereira, el cual deberá ser interpuesto y sustentado, dentro de los cinco 10 días siguientes a la notificación personal de conformidad con lo previsto en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011.

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN CON FINES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES CONENCO S.A.S Y LA ESMERALDIRA CAMPESTRE S.A.S

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

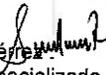


ALVARO ARIAS VELEZ
Alcalde Municipal (e)



LUZ ADRIANA RESTREPO RAMÍREZ
Secretaria Jurídica Municipio de Pereira

Proyectó y elaboró:



Samuel A Gutierrez
Profesional Especializado

V.º B.º Rosa Marcela Galarza Muñoz

