



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 5 5 8 9 7 *
Medellín, 25/10/2024

NOTIFICACIÓN POR AVISO (FIJADO Y DESFIJADO)

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, **la presente notificación se publicará** en la página electrónica: www.medellin.gov.co y en un lugar de acceso al público de la Alcaldía de Medellín, por el término de cinco (5) días hábiles.

NOMBRE: TIERRA INMOBILIARIA S.A.S
CC / NIT: 900442572 - 2
ACTUACIÓN: RESOLUCIÓN NO. 202350106630 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2023
EXPEDIENTE: 2019-0001
DEPENDENCIA: SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO

A partir de la fecha, se notifica la Resolución No. 202350106630 del 26 de diciembre de 2023, “Por medio de la cual se impone una sanción a Tierra Inmobiliaria S.A.S con NIT 900442572 y se absuelve a grupo Jhonvicar S.A.S, con NIT 900674227, a la Constructora Santa María Reina COMARE S.A.S., con NIT 901402489, y a la Corporación Santa María De La Paz, con NIT 811006126”, en los términos señalados por los artículos 53 y 67 de la Ley 1437 de 2011.

Se advierte que contra la Resolución No. 202350106630 del 26 de diciembre de 2024, procede el recurso de reposición ante este despacho, y el recurso de apelación ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Página 1 de 2



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Los recursos que desea presentar los podrá radicar a través de la página web:

[Registro y atención de PQRS de la Alcaldía de Medellín \(medellin.gov.co\)](http://medellin.gov.co)

Nota: La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso

FIJADO: 28 DE OCTUBRE DE 2024
DESEFIJADO: 05 DE NOVIEMBRE DE 2024

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Elaboró: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda Líder de Programa Subsecretaría de Control Urbanístico
--	---

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

Página 2 de 2



RESOLUCIÓN NÚMERO 202350106630 DE 26/12/2023

“POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPONE UNA SANCIÓN A TIERRA INMOBILIARIA S.A.S CON NIT 900442572 Y SE ABSUELVE A GRUPO JHONVICAR S.A.S, CON NIT 900674227, A LA CONSTRUCTORA SANTA MARÍA REINA COMARE S.AS., CON NIT 901402489, Y A LA CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ, CON NIT 811006126”

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos 2610 de 1979. 078 de 1987, Ley 962 de 2005, modificado por el Decreto Nacional 19 de 2012, en concordancia con la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de conformidad con el Decreto Municipal 833 de 2015, y

CONSIDERANDO QUE

Mediante Auto No. 489 del 15 de agosto de 2019, la Subsecretaría de Control Urbanístico, dio apertura a una averiguación preliminar en contra de Tierra Inmobiliaria S.A.S., por presunto incumplimiento al régimen del enajenador, conforme el artículo 47 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Mediante Auto No. 03 del 06 de mayo de 2020, radicado bajo el No. 202030144361, se impulsó oficiosamente la investigación y se incorporó como prueba la solicitud No. 202010091734, presentada el 12 de marzo de 2020 por la señora Norma Yeny Ossa Ríos, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.792.856.

Mediante radicado No. 202030275121 del 02 de septiembre de 2020, se requirió a la señora Mónica Quiroz, identificada con cédula de ciudadanía No.43180173, para que aportara información sobre el proyecto Prada Santamaría.

Mediante radicado No. 202010254077 del 15 de septiembre de 2020, la señora Mónica Quiroz, identificada con cédula de ciudadanía No. 43180173 contestó el requerimiento radicado No. 202030275121, en el siguiente sentido:



Documento Firmado Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“ (...) El sacerdote Carlos Arturo Mesa (rep legal) nos citó a casi 300 pnsas (sic) perjudicadas del proyecto a una reunión en sus instalaciones ubicadas por la Aguacatala ; allí nos informó que él realizaría el proyecto y que próximamente nos contactaría para saber que queríamos hacer: si continuar con el proyecto o la devolución del dinero(...) fue entonces que el sacerdote publicó un comunicado reiterando la construcción por parte de ellos el proyecto (...).”

Mediante el oficio No. 20211009540 del 15 de enero de 2021, Tierra Inmobiliaria S.A.S., manifestó su oposición a la solicitud de radicado de ventas del mismo proyecto, por parte de la Corporación Santa María de la Paz, a través de una constructora creada para este asunto por la misma Corporación, denominada COMARE, Constructora María Reina S.A.S.”

Adicionalmente, señala que ha obtenido la totalidad de los recursos del proyecto Parque Residencial Prada Santamaria, y se suscribió con el inversionista Diego Luis Jiménez Mendoza identificado con la cédula Nro. 71.653.979, en el cual establece el siguiente cronograma:

Plan Inversión		
Concepto	Periodo	Valor
Anticipo	Dic 2020- Abril 2021	\$ 7.200.000.000,00
Etapa 1	May 2021- Ene 2021	\$ 26.300.000.000,00
Etapa 2	Feb 2022- Feb 2023	\$ 16.500.000.000,00
Total		\$ 50.000.000.000,00

Mediante radicado No. 202010360447 del 21 de diciembre de 2021, la señora Lucía María Mesa Acevedo, identificada con cédula de ciudadanía No. 32526201 y Marta Lucía Montoya, identificado con cédula de ciudadanía No. 43004418, radicaron queja



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por presuntas irregularidades en el proyecto Inmobiliaria Prada Santamaría, en el que indica lo siguiente:

“el cura Carlos Augusto, inició a través de los medios publicitarios citados , pero con mayor énfasis desde el Pulpito de su iglesia en el barrio la Aguacatala de Medellín y de su emisora local Santa María de la Paz, frecuencia 1560 Am, el ofrecimiento de la venta sobre planos, de las 632 unidades inmobiliarias, a sus feligreses y público en general, haciendo la corporación Santa María de la Paz, las veces de intermediario ya que los clientes interesados que acudían a su iglesia o llamaban encantados con tan Pomposo proyecto y a bajo precio, los remitía a la dirección de la constructora citada, ofreciendo además bimestralmente como gancho los bonos pro construcción de la capilla y la efigie de la virgen María dentro de parte del terreno asignado al proyecto (...) Los bonos se vendían a título de donación de \$50 mil, los cuales daban derecho a participar en un sorteo semanal con premios de 1 millón y en forma ascendente hasta 5 millones, a la sexta semana se participaba en la rifa de un apartamento en el proyecto que nos ocupa o en su reemplazo \$ 50 millones (...) ya que él en un acto de caridad y para no dejarnos tirados, va a asumir la construcción del proyecto, pero con otro Constructor, y a un mayor precio de los apartamentos y cuotas iniciales y condiciones y sin reconocer las cuotas de separación que oscilan entre 4 y 5 millones de pesos y que le fueron canceladas en años anteriores a la Constructora Tierra Inmobiliaria, ni respetan las asignaciones de apartamentos específicos, lo cual ejecutará con la firma, denominada Grupo JhonVicar S.A.S., de Medellín, con NIT 900.674.277”

Mediante Auto No. 23 del 08 de abril de 2021, radicado bajo el No. 202130140376, la Subsecretaría de Control Urbanístico, vinculó al procedimiento administrativo sancionatorio a la Corporación Santa María de la Paz, a Grupo Jhonvicar S.A.S, y a la Constructora Santa María Reina COMARE S.AS.

Mediante radicado No. 2021130159384 del 20 de abril de 2021, se notificó a la Constructora Santa María Reina S.A.S. del Auto No. 23 del 08 de abril de 2021, y mediante radicado No. 202130159441 del 20 de abril de 202, se le requirió para que aclarar aspectos del proyecto Prada Santa María al correo electrónico director@santamariadelapaz.org Constructora Santa María Reina dio respuesta al requerimiento mediante radicado No. 202110138313 del 10 de mayo de 2021.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 3 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mediante radicado 202130159402 del 20 de abril de 2021, se notificó a la Corporación Santa María de la Paz del Auto No. 23 del 08 de abril de 2021 y mediante radicado 202130159426 del 20 de abril de 2021, se le requirió para que aclarar aspectos del proyecto Prada Santa María al correo electrónico director@santamariadelapaz.org y contador@santamariadelapaz.org La Corporación Santa María de la Paz dio respuesta al requerimiento mediante radicado No. 202110138308 del 10 de mayo de 2021.

Mediante radicado No. 202130159413 del 20 de abril de 2021, se notificó a Grupo Jhonvicar S.A.S. del Auto No. 23 del 08 de abril de 2021, y mediante radicado 202130159430 del 20 de abril de 2021, se le requirió para que aclarar aspectos del proyecto Prada Santa María al correo electrónico jhonvicarconstruye@gmail.com Grupo Jhonvicar S.A.S dio respuesta al requerimiento mediante radicado No. 202110138325 el 10 de mayo de 2021 .

Mediante radicado 202130159421 del 20 de abril de 2021, se notificó a Tierra Inmobiliaria S.A.S. del Auto No. 23 del 08 de abril de 2021, al correo electrónico tierrainmobiliaria@gmail.com.

Mediante radicado 202130269176 del 30 de junio de 2021, se requirió al señor Juan Carlos Urrego Gaviria, representante Legal de Tierra Inmobiliaria S.A.S., para que aclarara varios aspectos contables, dicho requerimiento fue notificado el 01 de julio de 2021, con constancia de apertura conforme al certificado expedido por la plataforma “GSE”, Gestión de Seguridad Electrónica.

Mediante radicado No. 202130269175 del 30 de junio de 2021, se requirió al señor Jhon Jairo Villa Paja, representante legal de Grupo Jhonvicar S.A.S, para que aclarara aspectos contables, dicho requerimiento fue notificado el 02 de julio de 2021, con constancia de apertura, conforme al certificado expedido por la plataforma “GSE”, Gestión de Seguridad Electrónica.

Mediante radicado No. 202130269173 del 30 de junio de 2021, se requirió al señor Carlos Augusto Mesa Posada, representante legal de la Corporación Santa María de la Paz, para que aclarara aspectos contables, dicho requerimiento fue notificado el 01 de julio de 2021, con constancia de clic, conforme al certificado expedido por la plataforma “GSE”, Gestión de Seguridad Electrónica.

Mediante radicado No. 202130269172 del 30 de junio de 2021, se requirió al señor Carlos Augusto Mesa Posada, representante legal de la Constructora Santa María



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 4 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Reina S.A.S, para que aclarara aspectos contables, dicho requerimiento fue notificado el 01 de julio de 2021, con constancia de clic, conforme al certificado expedido por la plataforma “GSE”, Gestión de Seguridad Electrónica.

Mediante radicado No. 202110201460 del 02 de julio de 2021, el Grupo Jhonvicar S.A.S, solicitó prórroga para responder el requerimiento realizado mediante radicado No. 202130269175 del 30 de junio de 2021.

Mediante radicado No. 202110211172 del 12 de julio de 2021, Tierra Inmobiliaria S.A.S, solicitó prórroga para responder el requerimiento realizado mediante radicado No. 202130269176 del 30 de junio de 2021, el cual se respondió mediante los radicados No. 202110263004, 202110263006, 202110263007, 202110263008, 202110263008 con fecha del 20 de agosto de 2021; Sin embargo, la respuesta quedó incompleta.

Del análisis contable se realizaron las siguientes conclusiones:

1. El RUT está incompleto en todas sus hojas.
2. No se presentó Balance de prueba de diciembre 31 de 2019 en formato de Excel a nivel de 6 dígitos en modo electrónico.
3. No se presentaron Actas Oficiales de la Asamblea Ordinaria del año 2019, con su respectiva radicación, que contenga el registro de Cámara de Comercio.
4. No se presentaron Actas Oficiales de la Asamblea Ordinaria del año 2020, con su respectiva radicación, que contenga el registro de Cámara de Comercio.
5. No se presentó el estado de resultados integral 2019 y 2020.
6. No se presentó el estado de flujo efectivo del año 2019 y 2020.
7. No se presentó el estado de cambios en el patrimonio del año 2019 y 2020.
8. No se presentó revelaciones o notas a los estados financieros del año 2019 y 2020.
9. No se presentó certificación de estados financieros del año 2019.
10. En la declaración de renta del año 2019, no se refleja los ingresos de los renglones del 44 al 52.
11. No aportaron la planilla de retiro que evidencia la desvinculación, es decir, la novedad de retiro del año 2021.
12. No se presentó el certificado firmado por el representante legal y revisor fiscal sobre el cumplimiento de los pagos y aportes parafiscales y de seguridad social.
13. No se presentó planillas, conciliaciones bancarias cuentas corrientes, ahorros y fiducias de último mes conciliado.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 5 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

14. No se presentó el balance de prueba por tercero con corte a diciembre 31 de 2020 y a mayo 31 de 2021, con indicación de la cuenta de su máximo dígito de acuerdo con el plan único de cuentas (PUC) discriminado por NIT, en medio magnético o en formato Excel.

A la fecha ni la Corporación Santa María de la Paz, ni la Constructora Santa María Reina S.A.S, ni Grupo Jhonvicar S.A.S, han dado respuesta a los requerimientos realizados por la Subsecretaría de Control Urbanístico.

Sin embargo, el día 07 de junio de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico visitó la Corporación Santa María de la Paz, en la dirección CR 48C 16S 64, dirección que aparece en el certificado de libertad y tradición de la Corporación. La visita fue atendida por el señor Carlos Augusto Mesa Posada, representante legal de la Corporación Santa María de la Paz, quien permitió la inspección de los siguientes documentos:

1. Certificado de notificación electrónica de oficio de visita 202230231929.
2. RUT, última actualización, actividad económica, representante legal inscrito, obligaciones tributarias a cargo.
3. Cámara de comercio, certificado de representación legal.
4. Libro oficial mayor y balance a diciembre de 2021
5. Libro balance de prueba por tercero a abril de 2021.
6. Estados financieros firmados por el contador y revisor fiscal a diciembre de 2022, certificación de estados financieros, dictamen del revisor fiscal.
7. Declaración de renta periodo gravable 2021.

El día 07 de junio de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico visitó la Constructora Santa María Reina S.A.S, en la dirección CR 48C 16S 64, dirección que aparece en el certificado de libertad y tradición de la sociedad. La visita fue atendida por Carlos Augusto Mesa Posada, representante legal de Constructora Santa María Reina S.A.S, quien permitió la inspección de los siguientes documentos:

1. Certificado de notificación electrónica de oficio de visita 202230231935.
2. RUT, última actualización, actividad económica, representante legal inscrito, obligaciones tributarias a cargo.
3. Cámara de comercio, certificado de representación legal.
4. Libro oficial mayor y balance a diciembre de 2022
5. Libro balance de prueba por tercero a abril de 2021.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El día 08 de junio de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico visitó el Grupo Jhonvicar S.A.S., en la dirección CL42 B 120 26 INT 301, dirección que aparece en el certificado de libertad y tradición de la sociedad. La visita fue atendida por el señor Jhon Jairo Villa Paja, representante legal de Grupo Jhonvicar S.A.S., quien permitió la inspección de los siguientes documentos:

1. Certificado de notificación electrónica de oficio de visita 202230231946.
2. Cámara de comercio, certificado de representación legal.
3. RUT, última actualización, actividad económica, representante legal inscrito, obligaciones tributarias a cargo.
4. Estados financieros comparativos 2019-2020-2021 con notas firmado por contador + cédula + tp.
5. Contrato de construcción de urbanismo del proyecto Prada Santa María en el municipio de Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado.
6. Extractos bancarios a nombre de Jhonvicar S.A.S, cuenta ahorros NO. 2550000921 Bancolombia.

El día jueves 26 de mayo de 2022 a la 5:19 de la tarde, en la página Web de la Corporación Santa María de la Paz, se evidencia documento en donde la Corporación informa lo siguiente:

"1. Para LA CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ, siempre ha sido prioritario dar avance en la ejecución y construcción del proyecto urbanístico PRADA SANTAMARÍA desarrollado en el corregimiento San Antonio de Prado de Medellín, a pesar que como es de público conocimiento, se han presentado diferentes contratiempos en la ejecución de las referidas obras por parte de quien venía ejecutando la construcción del mismo la Constructora TIERRA INMOBILIARIA S.A.S.

2. En vista de la ocurrencia de las mencionadas dificultades y retrasos en la ejecución de las obras, efectuamos varias reuniones informales y conciliación extrajudicial con la mencionada firma constructora tratando de darle solución a la continuidad en la ejecución de las obras y no ha sido posible por ningún medio amigable que TIERRA INMOBILIARIA S.A.S., pudiera continuar con la ejecución de las obras. Ante esta grave dificultad, LA CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ se vio en la imperiosa necesidad de contratar a su costa, el desarrollo del urbanismo del proyecto inmobiliario con la firma GRUPO JHONVICAR S.A.S.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 7 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

3. Por último, en vista de los incumplimientos de sus compromisos de pago con la Corporación y de los compromisos con los compradores, nos vemos en la penosa tarea de iniciar acciones judiciales en contra de TIERRA INMOBILIARIA S.A.S. y retomar por completo, la administración del proyecto. Por esta razón, estaremos contratando a la mayor brevedad posible, una firma para desarrollar el proyecto y a partir de la fecha asumimos la administración en la ejecución de las obras.

4. En los próximos días estaremos contactando a cada uno de los compradores e interesados del Proyecto Prada Santamaría, para suscribir con los compradores nuevo contrato de promesa de compraventa de acuerdo a la normatividad vigente, para poder continuar con celeridad y responsabilidad en la construcción del mismo. En su momento se darán indicaciones específicas a cada comprador. Se les recomienda a todos los compradores antiguos o posibles interesados suspender y congelar cualquier negociación y entrega de recursos económicos a TIERRA INMOBILIARIA S.A.S. por cuanto esta firma, no se encuentra habilitada por parte de la CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ, para la continuidad de la ejecución de las obras.

5. Para mayor información podrán comunicarse a partir de la fecha a los teléfonos 304 598 2041 ó 304 290 9538.

Medellín, 1 de julio de 2020.”

Información encontrada en el siguiente enlace:

<https://santamariadelapaz.org/comunicado-de-la-corporacion-santa-maria-de-la-paz-respecto-a-proyecto-inmobiliario-prada-santamaria/>

En este comunicado público, se evidencia que presuntamente la Corporación Santa María de la Paz es el agente enajenador del proyecto Prada Santa María, por promocionar, anunciar y/o desarrollar dicho proyecto.

Mediante radicado No. 202230247391, Auto No. 12 del 09 de junio de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico, formuló pliego de cargos a sociedades Tierra Inmobiliaria S.A.S., Grupo Jhonvicar S.A.S., Constructora Santa María Reina - Comare S.A.S. y a la Corporación Santa María de La Paz, Auto notificado personalmente por correo electrónico y se les dio el término de 15 días hábiles para



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 8 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que presentaran descargos, aportaran y/o solicitaran las pruebas que pretendieran hacer valen en el presente proceso.

Vencido el término para presentar descargos y solicitar pruebas o aportar las pruebas que pretendan hacer valer, los investigados no han realizado solicitud ni aportaron pruebas que pretendían hacer valer y esta dependencia no tiene pruebas de oficio por decretar o practicar, por lo que en virtud del principio de economía, celeridad y eficacia, se prescindirá de la apertura del periodo probatorio y en su lugar, con fundamento a lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley 1437 de 2011, se correrá traslado a los investigados para la presentación e alegatos dentro del presente proceso.

Mediante radicado No. 202230328404, Auto No. 20 del 02 de agosto de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico corrió traslado a las sociedades: Tierra Inmobiliaria S.A.S., Grupo Jhonvicar S.A.S., Constructora Santa María Reina - Comare S.A.S., y a la Corporación Santa María de La Paz, para que en el término de 10 días hábiles presentaran alegatos de conclusión.

Al Grupo Jhonvicar S.A.S se le notificó personalmente por correo electrónico a la dirección jhonvicarconstruye@gmail.com, el día 02 de agosto de 2022, como consta en el certificado de notificación electrónica expedido por la plataforma GSE, teniendo hasta el 17 de agosto para presentar alegatos. Vencido el término el Grupo Jhonvicar S.A.S no presentó alegatos de conclusión.

A la Constructora Santa María Reina S.A.S se le notificó personalmente por correo electrónico a la dirección contador@santamariadelapaz.org, el día 02 de agosto de 2022, como consta en el certificado de notificación electrónica expedido por la plataforma GSE, teniendo hasta el 17 de agosto para presentar alegatos. Vencido el término la Constructora Santa María Reina S.A.S no presentó alegatos de conclusión.

A la Corporación Santa María de la Paz se le notificó personalmente por correo electrónico a la dirección director@santamariadelapaz.org, el día 03 de agosto de 2022, como consta en el certificado de notificación electrónica expedido por la plataforma GSE, teniendo hasta el 18 de agosto para presentar alegatos. Vencido el término la Corporación Santa María de la Paz no presentó alegatos de conclusión.

A Tierra Inmobiliaria S.A.S. se le notificó personalmente por correo electrónico a la dirección tierrainmobiliaria@gmail.com, el día 17 de agosto de 2022, como consta en



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 9 -



el certificado de notificación electrónica expedido por la plataforma GSE, teniendo hasta el 31 de agosto para presentar alegatos.

Mediante radicados 202210280918 y 202210280920 del 18 de agosto de 2022, Tierra Inmobiliaria S.A.S. presentó alegatos de conclusión.

DE LOS CARGOS

- **Imputación fáctica Nro. 1:** Conforme al expediente del caso bajo examen de esta Dependencia, la Corporación Santa María de la Paz, con NIT 811.006.126, presuntamente han promocionado, anunciado y/o desarrollado las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979, en proyectos inmobiliarios de 5 o más unidades de vivienda, sin haber adelantado la solicitud de inscripción como enajenador, en la Subsecretaría de Control Urbanístico, conforme al artículo 3 de la ley 66 de 1968, modificada por el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979.
- **Imputación fáctica Nro. 2.** Conforme al expediente del caso bajo examen de esta dependencia, Tierra Inmobiliaria S.A.S., con NIT 900442572, la Corporación Santa María de la Paz, con NIT 811006126, la Constructora Santa María Reina S.A.S., con NIT 901401489 y el Grupo Jhonvicar S.A.S., con NIT. 900674227, han presuntamente incumplido o no dado respuesta a los requerimientos realizados por esta dependencia, violando presuntamente el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 18 de 1987, al no responder los requerimientos radicados bajo los números 202130269176, 202130269173, 202130269172, 202110201460 del 30 de junio de 2021 y notificadas respectivamente, según lo descrito en el considerando.

RESPUESTA A LA FORMULACIÓN DE CARGOS

Una vez notificado a los investigados la formulación de cargos y vencido el término para presentar descargos y solicitar pruebas o aportar las pruebas que pretendan hacer valer, los investigado no realizaron solicitud de pruebas, ni aportaron las pruebas que pretendían hacer valer.

DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

- 10 -



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630





Una vez notificado a los investigados el auto que da traslado para alegar y vencido el término, la Corporación Santa María de la Paz, la Constructora Santa María Reina S.A.S. y el Grupo Jhonvicar S.A.S. no presentaron alegatos de conclusión.

Tierra Inmobiliaria .S.A.S. en sus alegatos de conclusión indicó lo siguiente:

“PRIMERO: *Manifiesta el despacho que:*

“Mediante Auto No. 12 del día 09 de junio de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico, formuló pliego de cargos contra de Tierra Inmobiliaria S.A.S, con N.I.T.900.442.572, Corporación Santa María de La Paz, con N.I.T. 811.006.126, Grupo Jhonvicar S.A.S., con N.I.T. 900.674.227 y Constructora Santa María Reina S.A.S. –COMARE S.A.S., con N.I.T. 901.402.489, por los hechos señalados en dicha providencia”

Respecto de lo que debemos manifestar que TIERRA INMOBILIARIA SAS, no tuvo conocimiento de dicho acto, toda vez que lamentablemente el correo electrónico no llegó a la carpeta principal de nuestra entidad, sino que se encontraba en el spam del correo institucional, donde por casualidad, hasta el día de hoy en horas de la tarde, descubrimos un comunicación de notificación del Auto N°20 del 2 de agosto de 2022, donde se establece termino para la presentación de alegatos de conclusión, respecto de un pliego de cargos que desconocíamos y que correspondía al Auto N° 12 ya mencionado. (...)

SEGUNDO: *Respecto a lo que en el pliego de cargos se establece como que no fue remitido a su despacho, consideramos que no fue tenida en cuenta nuestra respuesta sobre el asunto, que se envió el 20 de agosto de 2021, por medio de la línea virtual PQR de la Alcaldía de Medellín, a nombre del funcionario ROSVELL JAIR OSPINA SEPULVEDA, Líder de Programa, y dirigido a su Secretaria, tal como se puede constatar en los soportes de los respectivos envíos virtuales así: (...)*

Por tal motivo, solicitamos respetuosamente se revise el cumplimiento por parte de TIERRA INMOBILIARIA SAS, del requerimiento de su despacho, de conformidad al proceso establecido y dentro de los términos y las prórrogas concedidas también por su despacho y por tal motivo se libere de los cargos presentados en el pliego a nuestra entidad.”

DE LAS PRUEBAS



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. Requerimiento en el marco de la averiguación preliminar del expediente 2019-0001, al representante legal del grupo Jhonvicar, Jhon Jairo Villa Paja, bajo radicado 202130269175. ver folio en carpeta 3 (Pág 577-578).
2. Certificado de notificación electrónica al correo jhonvicarconstruye@gmail.com ver folio carpeta 3 (Pág 579).
3. Requerimiento en el marco de la averiguación preliminar del expediente 2019-0001, al representante legal de la Corporación Santa María de la Paz, al señor Carlos Augusto Mesa Posada, bajo el radicado 202130269173. ver folio en carpeta 3 (Pág 580-581).
4. Certificado de notificación electrónica al correo director@santamariadelapaz.org ver folio en carpeta 3 (Pág 582).
5. Requerimiento en el marco de la averiguación preliminar del expediente 2019-0001, al representante legal de la Constructora Santa María Reina S.A.S, al señor Carlos Augusto Mesa Posada, bajo el radicado 202130269172. ver folio en carpeta 3 (Pág 583-584).
6. Certificado de notificación electrónica al correo director@santamariadelapaz.org ver folio en carpeta 3 (Pág 585).
7. Radicado 202110201460 del 02 de julio de 2021, mediante el cual, Grupo Jhonvicar S.A.S, solicitó prórroga para responder el requerimiento realizado mediante No. 202130269175 del 30 de junio de 2021. ver folio en carpeta 3 (Pág 587).
8. Radicado 202110211172 del 12 de julio de 2021, Tierra Inmobiliaria S.A.S, solicitó prórroga para responder el requerimiento realizado mediante No. 202130269176 del 30 de junio de 2021. ver folio en carpeta 3 (Pág 589).
9. Radicado 202110263004.
10. Radicado 202110263006.
11. Radicado 202110263007.
12. Radicado 202110263008.
13. Radicado 202110263009.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 12 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

14. Comunicado de la Corporación Santa María de la Paz, extraído de la página Web . En el siguiente enlace:

<https://santamariadelapaz.org/comunicado-de-la-corporacion-santa-maria-de-la-paz-respecto-a-proyecto-inmobiliario-prada-santamaria/>

ANÁLISIS DEL DESPACHO:

En primera medida, es importante aducir que la Subsecretaría de Control Urbanístico, cuenta con las funciones de inspección, vigilancia y control, de conformidad con la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, atribuciones que fueron concedidas a esta dependencia a través del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, por medio del cual, se adecúa la estructura administrativa del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología, e Innovación de Medellín.

Acorde con lo anterior, este despacho cuenta con la competencia para cumplir las funciones de inspección, vigilancia y control en materia de enajenación de inmuebles, que es desarrollada por las personas naturales o jurídicas que ejercen actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito de Medellín, los cuales están sujetos al cumplimiento de la normatividad mencionada anteriormente.

Respecto a la imputación fáctica No. 1, en donde se le formula cargos a la Corporación Santa María de la Paz, por presuntamente haber promocionado, anunciado y/o desarrollado actividades de enajenación, en proyectos inmobiliarios de cinco o más unidades de vivienda, sin haber adelantado la inscripción como enajenador en la Subsecretaría de Control Urbanístico, se puede esclarecer lo siguiente:

El artículo 2 de la ley 66 de 1968 establece qué se entiende por enajenación de inmuebles de la siguiente manera:

“ARTICULO 2o. Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto 2610 de 1979. El nuevo texto es el siguiente: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

- 13 -



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

3o. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4o. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5o. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARAGRAFO. *La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.”*

Para analizar si la Corporación Santa María de la Paz incumplió con el artículo 3 de la ley 66 de 1968, debe estudiarse si la corporación ejercía o no actividades de enajenación de inmuebles.

Conforme al material probatorio que obra en el expediente se puede concluir lo siguiente:

La publicación en la página Web de la Corporación Santa María de la Paz, donde se afirma que la corporación es la persona jurídica interesada en la ejecución y construcción del proceso, no es suficiente para determinar que la Corporación Santa María de la Paz, realizó actos de enajenación de bienes inmuebles, antes bien, es necesario aclarar que en el expediente no se encontraron contratos a través de los cuales la Corporación Santa María de la Paz hubiese realizado transferencia de dominio a título oneroso de unidades de vivienda en el proyecto inmobiliario Prada Santa María; ni se evidenció contratos de promesa de compraventa, donde la Corporación Santa María fuese la promitente vendedora, ni se constató la recepción anticipada de dinero por parte de la Corporación.

Con el material probatorio que reposa en el expediente, se puede concluir, que el único enajenador, hasta el momento, en el proyecto inmobiliario Prada Santa María es Tierra Inmobiliaria S.A.S, quien celebró contratos de promesa de compraventa para la adquisición de unidades de vivienda en el proyecto inmobiliario Prada Santa María, además de recibir anticipadamente los dineros con la finalidad de que los



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



promitentes compradores adquirieran unidades de vivienda en el proyecto inmobiliario mencionado.

Sin embargo, Tierra Inmobiliaria S.A.S. está registrada en la Subsecretaría de Control Urbanístico como enajenador, con Registro No. 900.442.572 del 18 de junio de 2013, dando cumplimiento al artículo 3 de la Ley 66 de 1968 y radicó los documentos para ejercer la promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación con el radicado No. 2015PT04515N01, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo que Tierra Inmobiliaria S.A.S., no se le formularon cargos por enajenación ilegal.

Conforme a lo expuesto anteriormente, se desestima el cargo No. 1, consistente en la promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación en proyectos de cinco o más unidades de vivienda, sin estar inscrito como enajenador en la Subsecretaría de Control Urbanístico, conforme al artículo 3 de la ley 66 de 1968, modificada por el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979.

Ahora bien, respecto a la imputación fáctica No. 2, donde se le formula cargos a Tierra Inmobiliaria S.A.S., a la Corporación Santa María de la Paz, a la Constructora Santa María Reina S.A.S., y al Grupo Jhonvicar S.A.S., por presuntamente haber incumplido o no dado respuesta a los requerimientos realizados por esta dependencia, conforme al numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, se hace el siguiente análisis:

El numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, establece lo siguiente:

***“ARTICULO 2. Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, el Distrito Especial de Bogotá y los municipios ejercerán las siguientes funciones.
(...)***

9. Imponer Multas sucesivas de \$10.000.00 a \$500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto se cercioren que se ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Así mismo, oponer multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiera lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6 y 7 del Decreto Ley 2610/79, en armonía con el inc. 4., Art.56 de la Ley 09/89.”

Conforme a lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico, podrá imponer multas a quienes incumplan los requerimientos exigidos por las autoridades.

Así las cosas, se evidencia que Grupo Jhonvicar S.A.S, fue requerida por esta dependencia a través del radicado No. 202130269175 del 30 de junio de 2021, para que aclarara aspectos contables y a través del radicado No. 202110201460 del 02 de julio de 2021, solicitó prórroga al requerimiento hecho por la Subsecretaría; sin embargo, después de concedida la prórroga, Grupo Jhonvicar S.A.S. no atendió el requerimiento; no obstante, en inspección contable del 08 de junio de 2022, permitió que la Subsecretaría de Control Urbanístico realizara inspección contable y aclarara los temas frente al requerimiento realizado.

Por otro lado, es importante tener en cuenta que durante el procedimiento administrativo sancionatorio no se encontraron pruebas determinantes para concluir que Grupo Jhonvicar S.A.S. es enajenador de bienes inmuebles, por lo que el cargo No. 2 no prospera frente a esta sociedad.

La Constructora Santa María Reina S.A.S, fue requerida por esta Dependencia a través del radicado No. 202130269172 del 30 de junio de 2021, para que aclarara aspectos contables; sin embargo, la Constructora Santa María Reina S.A.S., no atendió el requerimiento y no presentó la información que se le estaba solicitando; no obstante, en inspección contable del 07 de junio de 2022, permitió que la Subsecretaría de Control Urbanístico realizara inspección contable y aclarara los temas frente al requerimiento realizado.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 16 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Por otro lado, es importante tener en cuenta que durante el procedimiento administrativo sancionatorio no se encontraron pruebas determinantes para concluir que la Constructora Santa María Reina S.A.S. es enajenador de bienes inmuebles, por lo que el cargo No. 2 no prospera frente a esta sociedad.

La Corporación Santa María de la Paz, fue requerida por esta dependencia a través del radicado No. 202130269173 del 30 de junio de 2021, para que aclarara aspectos contables; sin embargo, la Corporación Santa María de la Paz no atendió el requerimiento; no obstante, en inspección contable del 07 de junio de 2022, permitió que la Subsecretaría de Control Urbanístico realizara inspección contable y aclarara los temas frente al requerimiento realizado.

Por otro lado, es importante tener en cuenta que durante el procedimiento administrativo sancionatorio no se encontraron pruebas determinantes para concluir que la Corporación Santa María de la Paz es enajenador de bienes inmuebles, por lo que el cargo No. 2 no prospera frente a esta sociedad.

La Subsecretaría de Control Urbanístico requirió a Tierra Inmobiliaria S.A.S, mediante radicado No. 202130269176 del 30 de junio de 2021, para que aclarara algunos aspectos contables. Tierra Inmobiliaria S.A.S. solicitó prórroga para responder mediante radicado 202110211172 del 12 de julio de 2021 y mediante los radicados 202110263004, 202110263006, 202110263007, 202110263008, 202110263008 del 20 de agosto de 2021, la sociedad dio respuesta al requerimiento; sin embargo, la respuesta estaba incompleta.

Mediante radicados No. 202210280918 y 202210280920 del 18 de agosto de 2022, Tierra Inmobiliaria S.A.S., manifestó lo siguiente:

“PRIMERO: *Manifiesta el despacho que:*

“Mediante Auto No. 12 del día 09 de junio de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico, formuló pliego de cargos contra de Tierra Inmobiliaria S.A.S, con N.I.T.900.442.572, Corporación Santa María de La Paz, con N.I.T. 811.006.126, Grupo Jhonvicar S.A.S., con N.I.T. 900.674.227 y Constructora Santa María Reina S.A.S. –COMARE S.A.S., con N.I.T. 901.402.489, por los hechos señalados en dicha providencia”

Respecto de lo que debemos manifestar que TIERRA INMOBILIARIA SAS, no tuvo conocimiento de dicho acto, toda vez que lamentablemente el correo electrónico no llegó a la carpeta principal de nuestra entidad, sino que se

- 17 -



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

encontraba en el spam del correo institucional, donde por casualidad, hasta el día de hoy en horas de la tarde, descubrimos un comunicación de notificación del Auto N°20 del 2 de agosto de 2022, donde se establece termino para la presentación de alegatos de conclusión, respecto de un pliego de cargos que desconocíamos y que correspondía al Auto N° 12 ya mencionado. (...)

Al respecto, la Subsecretaría de Control Urbanístico, se pronuncia de la siguiente forma:

El auto No. 12 del día 09 de junio de 2022, con radicado No. 202230247391, se notificó personalmente por correo electrónico al correo tierrainmobiliaria@gmail.com, teniendo en cuenta que este correo es el del certificado de existencia y representación legal y el que se ha usado para comunicar todas las actuaciones desde la etapa preliminar.

En el certificado de existencia y representación legal, se lee lo siguiente:

La persona jurídica TIERRA INMOBILIARIA S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Es deber de la sociedad revisar el correo electrónico que autorizó para recibir notificaciones, tanto la bandeja principal como en las diferentes bandejas.

“SEGUNDO: *Respecto a lo que en el pliego de cargos se establece como que no fue remitido a su despacho, consideramos que no fue tomada en cuenta nuestra respuesta sobre el asunto, que se envió el 20 de agosto de 2021, por medio de la línea virtual PQR de la Alcaldía de Medellín, a nombre del funcionario ROSVELL JAIR OSPINA SEPULVEDA, Líder de Programa, y dirigido a su Secretaria, tal como se puede constatar en los soportes de los respectivos envíos virtuales así: (...)*

Por tal motivo, solicitamos respetuosamente se revise el cumplimiento por parte de TIERRA INMOBILIARIA SAS, del requerimiento de su despacho, de conformidad al proceso establecido y dentro de los términos y las prórrogas concedidas también por su despacho y por tal motivo se libere de los cargos presentados en el pliego a nuestra entidad.”

Al respecto, de los radicados No. 202110263004, 202110263006, 202110263007, 202110263008, 202110263008, del 20 de agosto de 2021, se concluyó lo siguiente:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1. **“RUT: Incompleto se requiere anexar el RUT completo con todas sus hojas.**
2. **Balance de prueba diciembre 31 de 2019 en formato de Excel a nivel de 6 dígitos en modo electrónico: No se presentó.**
3. **Acta de Asamblea Ordinaria del año 2019: Se requieren Actas Oficiales con la Radicación, las cuales deben presentar su registro de Actas en Cámara de Comercio. Adicionalmente estas Actas deben contener:**
 - Aprobación de Estados Financieros.
 - Verificación de Quorum.
 - Designación de presidente y secretario de Asamblea.
 - Medio de Convocatoria a la Asamblea.
 - Fecha de antelación convocatoria según los estatutos.
4. **Acta de Asamblea Ordinaria del año 2020: Se requieren Actas Oficiales con la Radicación, las cuales deben presentar su registro de Actas en Cámara de Comercio. Adicionalmente estas Actas deben contener:**
 - Aprobación de Estados Financieros.
 - Verificación de Quorum.
 - Designación de presidente y secretario de Asamblea.
 - Medio de Convocatoria a la Asamblea.
 - Fecha de antelación convocatoria según los estatutos.
5. **Estado de situación financiera 2019: Se anexo, sin errores para subsanar.**
6. **Estado de situación financiera 2020: Se anexo, sin errores para subsanar.**
7. **Estado de resultados integral 2019 y Estado de resultados integral 2020: Se anexa, sin errores para subsanar.**
8. **Estado de flujo de efectivo 2019 y Estado de flujo de efectivo 2020: No se presentan, a pesar de tener saldo en caja en el año 2019 y justificar el año 2020 por embargo de cuentas.**

La justificación aportada no es válida por cuanto se está pidiendo el Estado de flujo de efectivo, método indirecto, el cual parte de la Utilidad por devengo contable, adicionando las variaciones de un periodo a otro de las diferentes cuentas del Balance, por lo cual aun cuando no haya movimientos por cuenta de bancas o caja, el estado financiero debe ser elaborado y presentado, según los lineamientos de la norma internacional de contabilidad NIC 7, la cual fue incorporada al decreto 2420 anexo 2 para preparadores de información financiera del grupo II NIIF como es el caso de Tierra Inmobiliaria.
9. **Estado de cambios en el patrimonio 2019: No se presento**
10. **Estado de cambios en el patrimonio: 2020: Se anexa, sin errores para subsanar**
11. **Revelaciones o notas a los estados financieros 2019: No se presentó.**



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12. *Revelaciones o notas a los estados financieros 2020: No se presentó.*
13. *Certificación Estados Financieros 2019: Se anexa, con error en la fecha*
14. *Certificación Estados Financieros 2020: Se anexo, sin errores para subsanar.*
15. **Dictamen Estados Financieros 2019 con firma del Revisor Fiscal:** *Se anexo, sin errores para subsanar, pero no están obligados (art. 13, párrafo 2 ley 43/90)*
16. **Dictamen Estados Financieros 2020 con firma del Revisor Fiscal:** *Se anexo, sin errores para subsanar, pero no están obligados (art. 13 párrafo 2 ley 43/90)*
17. **Manual de políticas contables NIF de modo electrónico:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
18. **Declaración de renta 2019:** *Tienen ingresos no constitutivos de renta por \$155.414.000, sin que reflejen ingresos en los renglones del 44 al 52. Al 2019 tienen cuentas de resultados como son los gastos de administración por lo cual se debe presentar estado de resultados. Al año 2019 la declaración de renta muestra una perdida fiscal por \$165.241.000, en aplicación a la sección 29 de NIF para Pymes se debe calcular impuesto diferido deducible sobre dicha perdida, por tratarse de un crédito fiscal, que puede ser compensado en declaraciones de renta futuras (cuando se obtengan rentas líquidas).*
19. **Planilla aportes seguridad social abril y mayo de 2021:** *Se debe aportar la planilla de retiro que evidencie la desvinculación, es decir la novedad de retiro del año 2021.*
20. **Certificado firmado por Representante Legal y Revisor Fiscal sobre cumplimiento pago aportes parafiscales y de seguridad social:** *Presentar el certificado a la fecha de los que se tenían vinculados.*
21. **Licencia software contable:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
22. **Planillas conciliaciones bancarias cuentas corrientes, ahorros y fiducias último mes conciliado:** *No se presentó.*
23. **Estatutos sociales:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
24. **Informe de gestión 2019:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
25. **Informe de gestión 2020:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
26. **Declaración de renta 2020:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
27. **Certificación representante legal en donde indiquen de forma detallada la destinación de los excedentes sociales de 2020 y los plazos de ejecución:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
28. **Conciliación fiscal año 2020: formato 2516 de 2020 Resolución 0071 del 28 de octubre de 2019:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
29. **Consolidación de prestaciones por empleado a 31 de diciembre de 2020:** *Se anexo, sin errores para subsanar.*
30. **Balance de prueba por tercero con corte a diciembre 31 de 2020 y a mayo 31 de 2021, con indicación de la cuenta a su máximo dígito de**



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 20 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

acuerdo con el plan único de cuentas (PUC) discriminado por NIT. En medio magnético en formato de Excel: No se presentó.

- 31. Información exógena año 2020 reportada a la DIAN: remitir en medio magnético tanto en formato de Excel, como en formato XML, los siguientes formatos: 1008 cuentas por cobrar, 1009: cuentas por pagar, 1007: ingresos: Se anexo, sin errores para subsanar.”**

Conforme a lo expuesto anteriormente, se evidencia que Tierra Inmobiliaria S.A.S., ha remitido la información de forma incompleta, incumpliendo el artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, adicionalmente, Tierra Inmobiliaria S.A.S., ni aportó los documentos faltantes durante el procedimiento sancionatorio administrativo, ni estuvo presente en la inspección contable que pretendió hacer la Subsecretaría de Control Urbanístico.

Así las cosas, esta Dependencia evidencia que no hay argumentos o pruebas suficientes que desvirtúen la imputación fáctica No. 2 con respecto a Tierra Inmobiliaria S.A.S., referida a la no atención a requerimientos, incumpliendo el numeral 9 del artículo 2 del Decreto ley 078 de 1987.

NORMAS VULNERADAS

El numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, instaura: “... *los municipios ejercerán las siguientes funciones:*

“9. Imponer multas sucesivas de \$ 10.000.00 a \$ 500.000.00 a favor del Tesoro Nacional a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en el presente Decreto se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control, en virtud de la Ley 66 de 1968 y del presente Decreto, se cercioren que se ha violado una norma o reglamento a que deba estar con relación a su actividad.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 21 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Así mismo, imponer multas sucesivas dentro de las cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, sin contar con el permiso de enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades distritales o municipales en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar y en especial de las específicamente consagradas en los artículos 6° y 7° del Decreto-ley 2610 de 1979.”

DE LA MULTA

De conformidad con lo dicho, y en aplicación de lo estipulado en el inciso segundo Numeral 9°, del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, el cual faculta a esta dependencia para imponer multas sucesivas entre diez mil (\$10.000) y quinientos mil pesos (\$500.000) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se incumplan las órdenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Con el propósito de graduar la sanción, deben ser considerados los criterios dispuestos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo cuando resulten aplicables, según el caso, según se establece:

“Artículo 50. Graduación de las sanciones. *Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

- 1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
- 2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
- 3. Reincidencia en la comisión de la infracción.*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 22 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
7. *Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.”*

Frente a los criterios anteriores, el Despacho realizará las siguientes consideraciones:

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Conforme a las pruebas que reposan al expediente y a la imputación fáctica realizada, no se puede concluir que la no atención a requerimiento de parte de Tierra Inmobiliaria S.A.S. haya puesto en peligro o generado daño a en los intereses jurídicos tutelados.

2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero: Conforme a las pruebas que reposan al expediente y a la imputación fáctica realizada, no se puede concluir que la no atención a requerimiento de parte de Tierra Inmobiliaria S.A.S. haya generado un beneficio económico para los investigados o en favor de un tercero.

3. Reincidencia en la comisión de la infracción: Tierra Inmobiliaria S.A.S no ha sido sancionado por la Subsecretaría en anteriores oportunidades, por lo que no se incurre en esta causal de agravación de la sanción.

4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o del supervisor: Tierra Inmobiliaria S.A.S. no se ha negado al ejercicio previo de la inspección, vigilancia y control de parte de esta Dependencia, por lo que no se incurre en esta causal de agravación.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: Dentro del expediente no se probó que Tierra Inmobiliaria S.A.S., haya utilizado o defraudado mediante documentos falsos o información parcial o desdibujado los hechos que se le investigan, por lo que no se incurre en esta causal de agravación.

6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Conforme a las pruebas que reposan al expediente y a la imputación fáctica, no se puede concluir que la no atención a requerimiento de parte de Tierra Inmobiliaria S.A.S. haya generado imprudencia o falta de diligencia en los deberes o normas legales que regulan el desarrollo del proyecto inmobiliario.

7. Renuncia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: Si bien, Tierra Inmobiliaria S.A.S. no atendió íntegramente el requerimiento de la Subsecretaría, esta conducta es la causante de la sanción y no causal de agravante en virtud del principio non bis in idem.

8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: Tierra Inmobiliaria S.A.S. no aceptó expresamente la infracción al régimen del enajenador, por lo que la sanción no será atenuada a través de esta causal.

Hecho este análisis se tiene lo siguiente:

Tierra Inmobiliaria S.A.S. violó el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, pero no incurrió en ninguna causal de agravación o atenuación de la conducta, contenida en el artículo 50 CPACA, en consecuencia, a Tierra Inmobiliaria S.A.S., se le impondrá una sanción por un valor de **TREINTA MIL PESOS (\$30.000)**. Este monto obedece a que Tierra Inmobiliaria respondió el requerimiento realizado, pero de forma incompleta.

La multa antes descrita, se actualizarán, toda vez que la no aplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lo anterior, indica que, al aplicar la indexación de los valores de las sanciones, el ente de control ve materializada su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Mediante Sentencia de mayo 30 de 2013; consejera ponente: MARÍA ELIZABETH GARCÍA GONZÁLEZ, radicación número: 25000-23-24-000-2006-00986-01, proferida por la Sección Primera del Consejo de Estado, en lo atinente al *procedimiento de actualización, indexación, indización o corrección monetaria*, se pronunció al respecto:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

*Sin embargo, la Sala reitera, que ese no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso.** Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.”*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP=VH \times \left[\frac{IPCf}{IPCi} \right]$$

Siendo (VP) el valor presente de la sanción y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (Índice inicial) el que corresponde al mes de



Documento Firmado Digitalmente: # 202350106630



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio.

Conforme a lo anterior, se procederá a tasar la sanción:

- **VP=** Valor presente actualizado
- **VH=** Valor multa sin indexar
- **IPCF=** índice de precios al consumidor final

De acuerdo a los indicadores traídos por el Banco de la República, es procedente aplicar los siguientes valores:

Año(aaaa)- Mes(mm)	Índice	Inflación anual %	Inflación mensual %	Inflación año corrido %
1979-10	0,69	26,87	1,39	23,70
2023-09	136,11	10,99	0,54	8,01

$$VP = \$ 30.000 * \left[\frac{136,11}{0,69} \right] = VP = 5.917.826$$

La sanción para la Constructora Tierra Inmobiliaria S.A.S. es equivalente a **TREINTA MIL PESOS M/L (\$30.000)**, que indexados al valor presente según la fórmula y procedimiento anteriormente descrito, corresponde a **CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$5.917.826)**



En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Control Urbanístico según las pruebas dispuestas dentro del expediente, y basándose en los principios constitucionales de seguridad jurídica y prevalencia del interés general, al igual que los principios

Documento Firmado Digitalmente: # 202350106630





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

procesales de la sana crítica, del debido proceso, del derecho de defensa y contradicción, el Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto 078 de 1987, el Decreto 1077 de 2015, la Ley y la Jurisprudencia :

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR RESPONSABLE a TIERRA INMOBILIARIA S.A.S, con NIT 900442572, a través de sus representantes legales (o quien haga sus veces), por la vulneración al mencionado ordenamiento jurídico, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: IMPONER a la TIERRA INMOBILIARIA S.A.S., con NIT 900442572, a través de su representante legal (o quien haga sus veces), multa por el valor de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$5.917.826)** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

PARÁGRAFO: La anterior sanción deberá pagarse dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, de conformidad de conformidad con el artículo 29 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 12 del Decreto Nacional 2610 de 1979. .

TERCERO: ABSOLVER a la CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ, con NIT 811006126, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

CUARTO: ABSOLVER a la CONSTRUCTORA SANTA MARÍA REINA COMARE S.AS, con NIT 901402489, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

QUINTO: ABSOLVER a la GRUPO JHONVICAR S.A.S, con NIT 900674227, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

SEXTO: Notifíquese el contenido de la Resolución a la **CORPORACIÓN SANTA MARÍA DE LA PAZ**, con NIT 811006126, a la **CONSTRUCTORA TIERRA INMOBILIARIA S.A.S**, con NIT 900442572, al **GRUPO JHONVICAR S.A.S**, con NIT 900674227 y a la **CONSTRUCTORA SANTA MARÍA REINA COMARE S.AS**, con NIT 901402489, a través de sus representantes legales (o quien haga sus veces). De



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 27 -



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

SÉPTIMO: Contra la presente providencia proceden los recursos de reposición y de apelación que deberán interponerse dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a la notificación, ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

OCTAVO: La presente resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa dentro de los cinco días siguientes a su ejecutoria, se hará efectiva por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de cobro no tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras de que ello se deriva, como es el cobro de intereses moratorios a partir del sexto día de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN GUILLERMO AGUIRRE VANEGAS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Diana Marcela Osorio Graciano Marcy Rocío Avendaño García Abogadas contratistas Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Roosvelt Jair Ospina Sepúlveda Líder de programa Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Einer Aldrubal Zuluaga Cardona Abogado contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	--	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202350106630

- 28 -

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia