



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150184081 DE 15/12/2021

“Por medio de la cual se ordena la Toma de Posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA AMIGA S.A.S, con NIT 900.450.420”

La Subsecretaría de Control Urbanístico, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 187 de la Ley 136 de 1994; los artículos 109 y 125 de la Ley 1388 de 1997, el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, Ley 663 de 1993, el Decreto 2555 de 2010 y las conferidas en el artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia, establece que los concejos municipales tienen las funciones de “Reglamentar los usos del suelo, y dentro de los límites que fije la ley vigilar y controlar las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

Que el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, asignó a los concejos municipales la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Que mediante la expedición del Decreto 405 de 1994, le son asignadas a los Distritos y Municipios las funciones establecidas en el Decreto Ley 78 de 1987 (artículos 1°, 2°, 4° y 5°) en armonía con lo previsto en el artículo 1° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 1° del Decreto Ley 2610 de 1979.

Que el artículo 109 de la Ley 388 de 1997 preceptúa que, con el fin de ejercer vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas, en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, el Concejo Municipal o Distrital es quien define la instancia de la administración encargada para tal fin.

Que el numeral 6° del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, mediante el cual se efectúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, y a través del cual se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones, le asigna a la



Alcaldía de Medellín

Subsecretaría de Control Urbanístico, la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en proyectos de cinco (5) o más unidades, con sujeción a la normativa vigente, desplegando especialmente las siguientes: *i) Ordenar la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas que en desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incurran en las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968. ii) Designar el Agente Especial que se encargue de asumir su administración y iii) Expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas correctivas.*

Que las funciones de inspección, vigilancia y control a cargo de esta Dependencia se ejercen de manera permanente, en procura de la adecuada preservación del orden social, con el propósito de lograr que las personas naturales y jurídicas que se dedican a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se ajusten a la normatividad que regula el régimen del enajenador, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, artículo 125 de la Ley 388 de 1987, y demás normas concordantes y complementarias

Que, en providencia del 29 de octubre de 2019, el Consejo de Estado con ponencia del Magistrado Edgar González López, manifestó: *“De acuerdo con los pronunciamientos anteriores, puede concluirse que la facultad para tomar posesión de los negocios, bienes y haberes, o disponer la liquidación de las personas jurídicas de que trata la Ley 66 de 1968, deviene del ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control, y por consiguientes son medidas de carácter administrativo”.*

Que la Superintendencia de Sociedades, a través del Auto No. 2020-02-028700 del 17 de diciembre de 2020, decretó la apertura de un proceso de Liquidación Judicial Simplificada de los bienes de la sociedad Promotora Amiga S.A.S. con NIT 900.450.420.

Que la Superintendencia de Sociedades, mediante el Auto No. 2021-02-009450, del 16 de abril de 2021, realizó control de legalidad sobre el proceso de liquidación de Promotora Amiga S.A.S, por lo cual decide dejar sin efectos el Auto No. 2020-02-028700, del 17 de diciembre de 2020, aduciendo a su falta de competencia para tramitar la Liquidación Judicial de esta sociedad, razón por la cual, remitió el expediente al Municipio de Medellín – Secretaría de Gestión y Control Territorial, en consonancia con la dispuesto por la Ley 66 de 1968 y el párrafo 2° del artículo 125 de la Ley 388 de 1997.

Que la Subsecretaría de Control Urbanístico recibe el Expediente No. 82899 el día 3 de agosto de 2021 de Promotora Amiga S.A.S, a través de correo electrónico.

Que de conformidad con la información que reposa en el expediente remitido por la Superintendencia de Sociedades, se evidencia que la sociedad Promotora Amiga S.A.S, presenta una serie de irregularidades a saber, tales como:



Alcaldía de Medellín

“Existen inconsistencias en los estados financieros y la contabilidad, además de la afectación grave de las obras de construcción inconclusas de Mirador del Diamanta y Mirador de los Nogales.

La sociedad tuvo inconvenientes en la construcción de dos proyectos de vivienda denominados Mirador del Diamanta y Mirador de los Nogales, en especial por situaciones de índole administrativa y judicial, sin que se hiciera nada al respecto.

Que en los proyectos señalados existen numerosos promitentes compradores de los cuales no se puede entregar la unidad de vivienda sin el lleno de los requisitos establecidos en la Ley 388 de 1997, Decretos de Orden Nacional 564 de 2006, 1469 de 2010 y 1077 de 2015, junto con el Decreto 1147 de 2005, de orden municipal que otorga respecto de su función de control y vigilancia del urbanismo y la construcción para el recibo de obra.

Que dichos proyectos constructivos generan un impacto social para aproximadamente 150 familias de estratos 2 y 3, pero que, al suspender las obras por no cumplir los requisitos, se involucraron varias entidades, dentro de las cuales se encuentran la Fiscalía General de la Nación, Superintendencia de Industria y Comercio, Alcaldía de Medellín, Personería y la Superintendencia de Sociedades.

Además en el año 2014 la administración municipal y algunos concejales denunciaron que la sociedad Promotora Amiga S.A.S. y el ex representante legal estaban ofreciendo proyectos de falsas viviendas de interés prioritario, circunstancia que era de conocimiento público de la comunidad en general.”

Que de acuerdo con lo anterior, esta Dependencia concluye que la sociedad Promotora Amiga S.A.S, con NIT 900.450.420, se encuentra inmersa en las causales 1, 4, 5 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

Que en el Certificado de Cámara de Comercio de Medellín, indica que el objeto social de la sociedad Promotora Amiga S.A.S. consiste en desarrollar actividades comerciales relacionadas con el sector inmobiliario y de la construcción. También se evidencia que el Representante Legal de la sociedad es el señor Ignacio de Jesús Galeano Arango, identificado con cédula 70.120.399 y que su última renovación de matrícula mercantil es del año 2017.

Que conforme a lo anterior, se puede concluir que las actividades de enajenación de inmuebles que forman parte de planes o programas de urbanización o construcción, cualquier que sea el sistema adoptado, no tienen una libertad absoluta si no que están sujetas al examen del órgano estatal correspondiente, que para el caso concreto es la Subsecretaría de Control Urbanístico, quien tiene facultades de inspección, vigilancia y control.



Alcaldía de Medellín

Conforme a los antecedentes expuestos, esta Dependencia encuentra soportes para disponer de la medida de toma de posesión en el marco de lo previsto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 y del artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 como medida correctiva respecto a las situaciones evidenciadas por la Superintendencia de Sociedades y documentadas en el expediente Nro. 82899.

Que el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 dispone que “la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación, si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, o si se pueden realizar otras operaciones que permitan lograr mejores condiciones para los depositantes, ahorradores e inversionistas para que puedan obtener el pago total o parcial de sus acreencias”. Esta decisión deberá adoptarse por la Subsecretaría de Control Urbanístico en un término no mayor a dos (02) meses contados a partir de la fecha de la toma de posesión, prorrogables por un término igual por dicha entidad. Por lo tanto, dentro de este término el Agente Especial designado deberá dentro de los dos meses siguientes informar si es procedente la modalidad de toma de posesión para administrar conforme al artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010; siempre y cuando se determine que la entidad puede desarrollar su objeto social conforme a las reglas lo rigen, o adoptarse la liquidación forzosa administrativa que permita a los compradores de vivienda obtener el pago total o un pago parcial de sus acreencias.

Que teniendo en cuenta el artículo 269 y siguientes del Decreto – Ley 663 de 1993, en armonía con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, se establecen como requisitos mínimos e inescindibles para posesionar al Agente Especial y/o Liquidador los siguientes:

“Acreditar título profesional y mínimo cinco (05) años de experiencia en actividades del sector comercial o financiero y buen crédito o reputación en su ejercicio, acreditar este requisito es indispensable para la posesión y para el ejercicio de las actividades como Agente Especial y/o Liquidador”.

En este orden de ideas, las razones antes invocadas fundamentan la aplicación de la medida de toma de posesión en la actividad de enajenación de vivienda, pues con ella se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, y en aras de prevenir, mantener y preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, esta Subsecretaría de Control Urbanístico de conformidad con el numeral 6 del artículo 346 del Decreto 883 de 2015, ordenará la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, identificada con NIT 900.450.420

En mérito de lo expuesto la Subsecretaría de Control Urbanístico,



Alcaldía de Medellín

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Decretar la toma de posesión inmediata de los negocios, bienes y haberes de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, identificada con Nit 900.450.420, representada legalmente por el Señor Ignacio de Jesús Galeano Arango, identificado con Cedula de Ciudadanía 70.120.399, o quien haga sus veces, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la esta resolución.

ARTICULO SEGUNDO: El objeto de esta toma de posesión se decidirá dentro del término señalado en el artículo 116 del Estatuto Orgánico Financiero y el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: Disponer las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

- Ordenar la guarda y colocación de sellos y demás seguridades indispensables que garanticen la seguridad y conservación de los bienes;
- La orden de registro del acto administrativo que dispone la toma de posesión en la cámara de comercio del domicilio de la intervenida y en las del domicilio de sus sucursales; y, si es del caso, la de los nombramientos de los administradores y del revisor fiscal;
- La comunicación a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de la ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de la toma de posesión con ocasión de obligaciones anterior a dicha medida, y la obligación de dar aplicación a las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006;
- La advertencia que, en adelante, no se podrá iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al Agente Especial, so pena de nulidad;
- La comunicación a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que, dentro de los treinta días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades y se abstengan de adelantar las que se mencionan a continuación:
 - o Informar al Agente Especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la entidad intervenida como titular de bienes o cualquier clase de derechos
 - o Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la intervenida.
 - o Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida



Alcaldía de Medellín

- Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la sociedad intervenida por solicitud elevada por el Agente Especial mediante oficio.
- La comunicación al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte proceda a realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el registro único nacional de tránsito; para que cancelen los embargos decretados con anterioridad a la fecha de adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de la institución financiera intervenida a solicitud unilateral del Agente Especial mediante oficio; para que se abstengan de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del Agente Especial; y para que se abstengan de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizada por la persona mencionada;
- La prevención a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al Agente Especial;
- La advertencia de que el Agente Especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la toma de posesión, si los mismos no son necesarios. Si se decide la liquidación, los derechos causados hasta la fecha de la intervención serán reconocidos y pagados de conformidad con las reglas que rigen el proceso de liquidación forzosa administrativa;
- La prevención a los deudores de la intervenida de que solo podrán pagar al Agente Especial, advirtiéndole la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta;
- La prevención a todos los que tengan negocios con la intervenida, de que deben entenderse exclusivamente con el Agente Especial, para todos los efectos legales;
- La interrupción de la prescripción y la no operancia de la caducidad respecto de los créditos a nombre de la entidad que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la toma de posesión;
- El que todos los inversionistas y acreedores incluidos los garantizados queden sujetos a las medidas que se adopten para la toma de posesión, por lo cual para ejercer sus derechos y hacer efectivo cualquier tipo de garantía de que dispongan frente a la intervenida, deberán hacerlo dentro del proceso de toma de posesión y de conformidad con las disposiciones que lo rigen;
- La orden de suspensión de pago de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, separar de la administración de los negocios, bienes y haberes de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, a su actual representante legal.

ARTÍCULO QUINTO: Designar al abogado SEBASTIÁN GÓMEZ SÁNCHEZ, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1.039.451.075 y con Tarjeta Profesional Nro. 224387 del Consejo Superior de la Judicatura como Agente Especial, para que adelante



Alcaldía de Medellín

todas las actividades relacionadas con la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, con Nit 900.450.420.

Advertir al Doctor Gómez, que deberá tomar posesión como Agente Especial, ante la Subsecretaría de Control Urbanístico conforme al artículo 122 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el artículo 9.1.1.2.2 del Decreto 2555 de 2010, siempre que acredite el cumplimiento de los requisitos que la normatividad exige para tal fin, tales como: **Título profesional y mínimo cinco (05) años de experiencia en actividades del sector comercial o financiero y buen crédito o reputación en su ejercicio.** La Subsecretaría se reserva el derecho de no realizar la posesión, de no verificarse el cumplimiento de dichos requisitos de Ley.

PARAGRAFO: El Agente Especial designado será el encargado de ejecutar las diligencias relacionadas con la toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: Disponer la ocupación inmediata de los libros de contabilidad, de cuentas, papeles y demás documentos pertenecientes a la sociedad Promotora Amiga S.A.S, con Nit 900.450.420.

ARTÍCULO SEPTIMO: Prevenir a todas las personas naturales o jurídicas que tengan negocios o pleitos pendientes con la sociedad Promotora Amiga S.A.S con Nit 900.450.420, para que, a partir de la publicación de la presente resolución, se entiendan con el Agente Especial designado, como su único representante.

ARTICULO OCTAVO: Ordenar a la Cámara de Comercio de la ciudad de Medellín que realice el registro del presente acto, y proceda con la cancelación de los nombramientos de los gerentes, administradores y revisor fiscal.

ARTÍCULO NOVENO: Decretar el embargo y secuestro de todos y cada uno de los bienes inmuebles de propiedad de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, con Nit 900.450.420, o de aquellos que actualmente tengan o posean a cualquier título, en cualquier lugar del país donde se encuentren ubicados estos.

ARTICULO DECIMO: Ordenar el embargo y secuestro de todos los bienes muebles y enseres de propiedad de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, con Nit 900.450.420, así como los derechos de cualquier naturaleza.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Ordenar el embargo de los dineros, títulos y bienes que se encuentren depositados a nombre de la sociedad Promotora Amiga S.A.S con Nit 900.450.420. Por lo tanto, las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida mediante el presente acto que no sea autorizado por el Agente Especial.



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Comisionar al funcionario ROOSVELT JAIR OSPINA SEPÚLVEDA, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 8.853.487 en su calidad de Líder de Programa adscrito a la Subsecretaría de Control Urbanístico para apoyar la ejecución y supervisión de la toma de posesión que se adopta en la presente resolución.

PARÁGRAFO: El funcionario comisionado podrá solicitar que se decreten y practiquen las medidas necesarias para dar cumplimiento a la toma de posesión.

ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO: El Agente Especial dentro de los dos (02) meses siguientes al inicio de actividades deberá presentar un concepto integral que comprende la realización de un diagnóstico detallado del estado financiero, administrativo y jurídico de la sociedad intervenida, así como las condiciones técnicas de los proyectos, indicando como mínimo: i) situación actual del proyecto de vivienda que dio lugar a la medida desde lo técnico, financiero y jurídico; ii) estimado de los activos y pasivos a la fecha; iii) ruta crítica de la intervención; iv) matriz de riesgos de la intervención con la identificación de los riesgos inherentes al desarrollo de la intervención y la formulación de medidas para mitigar los dichos riesgos. Así mismo, deberá presentar un plan de acción que deberá tener como mínimo los siguientes aspectos: i) variables de tiempo y recursos; ii) establecer acciones a emprender entorno al propósito de la intervención; iii) fecha máxima de ejecución; iv) recursos operativos y económicos necesarios e identificación de los actores o factores externos con potencial influencia en cada acción. Finalmente deberá indicar y justificar ampliamente con fundamento en lo anterior, cual es la modalidad de toma de posesión adecuada para la sociedad intervenida, esto es, la toma de posesión para administrar o para liquidar.

ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO: Notificar al representante legal de la sociedad Promotora Amiga S.A.S, con Nit 900.450.420, o quien haga sus veces para los efectos de la presente resolución. Igualmente al Doctor Sebastián Gómez Sánchez, identificado con cedula de ciudadanía Nro. 1.039.451.075 y con Tarjeta Profesional Nro. 224387 Del Consejo Superior de la Judicatura, como Agente Especial, a efecto de que acepte el nombramiento, tome posesión ante la Subsecretaría de Control Urbanístico en calidad de auxiliar de la justicia y adelante el proceso de la toma de posesión, de acuerdo con lo expuesto en la presente resolución y en concordancia con lo preceptuado en la Ley 66 de 1968, y las demás normas concordantes.

PARAGRAFO: Las funciones que desempeña el Agente Especial no constituyen ni establecen relación laboral alguna con las entidades objeto de intervención, ni con la Subsecretaría de Control Urbanístico. A través de resolución de la Subsecretaria de Control Urbanistico se fijarán los honorarios del Agente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMOQUINTO: Ordenar la publicación de la presente Resolución en la Página Web del Municipio de Medellín.



Alcaldía de Medellín

ARTICULO DÉCIMOSEXTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la misma conforme a lo dispuesto por la Ley 1437 de 2011. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectaron: Sandra Cecilia Botero Ramirez, Técnica Administrativa y Daniela Gómez Zuluaga, Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Laura Vásquez Sánchez Abogada - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda Líder de Programa Subsecretaría de Control Urbanístico
---	--	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL