

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN FRENTE A AUTO DEL 18 DE JULIO DE 2023, CON ESTADOS DEL 25 DE JULIO DE 2023. DENTRO DEL PROCESO CON RADICADO NRO. 05001310301620230021500

David Tamayo Osorno <tamayoosornodavid@gmail.com>

Jue 27/07/2023 2:20 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto16me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (11 MB)

RECURSO_REPOSICIÓN_-APELACIÓN_2023-215.pdf; ANEXOS REPOSICIÓN - APELACIÓN - 2023-215.pdf;

Medellín, 27 de julio de 2023

Doctor

**JORGE IVÁN HOYOS GAVIRIA
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL
CIRCUITO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA
E.S.D.**

PROCESO: VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.
DEMANDANTE: EDIFICIO FRANCO VALENCIA P.H. Y OTROS.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA.
RADICADO: 05001310301620230021500.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN FRENTE A AUTO DEL 18 DE JULIO DE 2023, CON ESTADOS DEL 25 DE JULIO DE 2023.

DAVID TAMAYO OSORNO, apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia, conforme a poder otorgado por el Agente Liquidador de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**. Por medio del presente correo electrónico adjunto memorial de referencia en el asunto y anexos para lo de su conocimiento y competencia.

Atentamente,

--

DAVID TAMAYO OSORNO

C.C. Nro. 8.164.962

T.P. Nro. 227.477 C.S. de la J.

Medellín, 27 de julio de 2023

Doctor
JORGE IVÁN HOYOS GAVIRIA
JUEZ DIECISÉIS CIVIL DEL
CIRCUITO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA
E.S.D.

PROCESO: VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRA CONTRACTUAL.
DEMANDANTE: EDIFICIO FRANCO VALENCIA P.H. Y OTROS.
DEMANDADO: CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN
LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA.
RADICADO: 05001310301620230021500.

ASUNTO: **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO**
APELACIÓN FRENTE A AUTO DEL 18 DE JULIO DE
2023, CON ESTADOS DEL 25 DE JULIO DE 2023.

DAVID TAMAYO OSORNO, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 8.164.962, apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia, conforme a poder otorgado por el Agente Liquidador de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**, identificada con NIT Nro. 900.586.722-9, nombrado mediante Resolución Nro. 202150053932 del 15 de junio de 2021 de la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín. Estando dentro del término legal y, conforme lo establecido en los Artículos 318 y 321, numeral 8 del Código General del Proceso y Artículos 9.1.1.1.1; 9.1.3.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010, se interpone **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN** frente a **AUTO DEL 18 DE JULIO DE 2023, con estados del 25 de julio 2023**, de conformidad con los siguientes:

HECHOS Y CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Acorde con la anotación Nro. 028 del Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-19975 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín Zona Sur, por medio de escritura Nro. 3270 del 06 de diciembre de 2016 de la Notaria Primera de Medellín, **GANADOS RAMIREZ JIMENEZ Y CIA S. EN C.** transfirió el derecho real de dominio del inmueble a la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**

SEGUNDO: Mediante la Resolución Nro. 202050074994 del 2 de diciembre de 2020, proferida por la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, se ordenó la **Toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes de las sociedades CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, con NIT Nro. 900.586.722-9 e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT Nro. 900.913.068.

TERCERO: Mediante la Resolución Nro. 202150053932 del 15 de junio de 2021, proferida por la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, se ordenó la **Toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes en Modalidad de Liquidación Forzosa Administrativa de la sociedad CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, con NIT Nro. 900.586.722-9 e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT Nro. 900.913.068.

En dicha Resolución se establece, entre otras cosas que quien fungirá como Agente Liquidador de la sociedad intervenida es el Abogado **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 15.429.390, quien adelantara todas las actividades relacionadas con la Toma de Posesión en la modalidad de Liquidación Forzosa Administrativa, de los Negocios, Bienes y Haberes de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** conforme lo preceptuado en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes.

CUARTO: Acorde con la anotación Nro. 033 del Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-19975 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín Zona Sur, por medio de oficio Nro. 13 del 29 de julio de 2021 de la Alcaldía de Medellín, se registró la Toma de Posesión inmediata de bienes, haberes y negocios de la entidad vigilada en Modalidad de Liquidación Forzosa Administrativa. Es decir; de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, propietaria del bien inmueble identificado con el folio de matrícula Nro. 001-19975.

QUINTO: Por medio de auto del 18 de julio de 2023, con estados del 25 de julio de 2023, el Honorable Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, decretó la medida cautelar de inscripción de demanda solicitada por el demandante dentro del proceso con Radicado Nro. 05001310301620230021500 sobre el inmueble identificado folio de matrícula Nro. 001-19975 y, y ordenó oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

SEXTO: El bien sobre el cual recaería la medida cautelar decretada por el Honorable Despacho es propiedad de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S hoy EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** y por ende conforma la prenda general de más de 750 acreedores que a la fecha se encuentra a la espera de la devolución de sus recursos por compra de vivienda y además, se encuentra sujeto a las normas que regulan los procedimientos de toma de posesión y liquidación forzosa administrativa –Decreto 2555 de 2010- por encontrarse inmersa en tal trámite liquidatorio, tal y como se mencionó en el numeral tercero de este escrito.

SÉPTIMO: El artículo 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010 indica que, en caso de ordenarse la liquidación forzosa administrativa, el acto administrativo por el cual se ordene tendrá los efectos previstos en el artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y deberá disponer, además de las medidas previstas en el artículo 9.1.1.1.1 del presente decreto, el cual establece entre otras:

*“(…) f. (...) Se deberá advertir además a los registradores para que se abstengan de cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial; **así como de registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada**, caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión;(…)”*

OCTAVO: Acorde con las anotaciones Nro. 034 y 36 del Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-19975 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín Zona Sur, por medio de oficio Nro. 13 del 29 de julio de 2021 de la Alcaldía de Medellín, se registró la prohibición de registro de actos que afecten el dominio de bienes de propiedad de la intervenida, salvo autorización del agente liquidador y embargo de bienes y haberes de propiedad de la intervenida. Es decir; de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**, propietaria del bien inmueble identificado con el folio de matrícula Nro. 001-19975.

Dicho de otra manera, es el Doctor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, Agente Liquidador de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S hoy EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA** es quien tiene la facultad de oficiar a la Oficina de Registros Públicos a registrar cualquier acto que afecte el dominio del inmueble con folio de matrícula Nro. 001-19975, propiedad de la intervenida, según lo sustentado anteriormente.

PETICIÓN:

PRIMERA: Se Reponga el Auto del 18 de julio de 2023, con estados del 25 de julio 2023, proferido por el Honorable Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín y en su defecto se deniegue la medida cautelar decretada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 001-19975 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín Zona Sur, por expresa prohibición del Artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

SEGUNDA: En caso de no concederse el Recurso de Reposición, se conceda el Recurso de Apelación frente al Auto del 18 de julio de 2023, con estados del 25 de julio 2023, proferido por el Honorable Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín para que sea revocado y se deniegue la medida cautelar decretada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 001-19975 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín Zona Sur, por expresa prohibición del Artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

NORMAS:

Artículos 318 y 320 numeral 8 del Código General del Proceso, Artículos 9.1.1.1.1; 9.1.3.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010 y, demás normas concordantes y complementarias.

ANEXOS:

- Resolución Nro. 202050074994 del 2 de diciembre de 2020, proferida por la Subsecretaria de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, por medio de la cual se ordenó la Toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes de las sociedades **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, con NIT Nro. 900.586.722-9 e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT Nro. 900.913.068.
- Resolución Nro. 202150053932 del 15 de junio de 2021, proferida por la Subsecretaria de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, por medio de la cual se ordenó la Toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes en Modalidad de Liquidación Forzosa Administrativa de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, con NIT Nro. 900.586.722-9 e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT Nro. 900.913.068.
- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con folio de matrícula Nro. 001-19975 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín Zona Sur.
- Copia del poder especial otorgado por parte del señor, **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, Agente Liquidador de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA**.

NOTIFICACIONES:

Para todos los efectos, se ponen a disposición los siguientes correos electrónicos, en los cuales Autorizo recibir notificaciones:

Correo electrónico: aeconstructoradelnorte@gmail.com - juridicaagenteespecial@gmail.com.

Teléfono: 324 673 67 48.

Dirección: Traversal 32 C Nro. 74 D – 13 Local Comercial Edificio Pietrasanta, Medellín, Antioquia.



David Tamayo Osorno

Abogado

Especialista en Derecho Privado

Especialista en Derecho Urbanístico

Igualmente se tiene la página web www.agenciaespecial.webnode.com.co, lo anterior para efectos de información y notificación de los actos de la Liquidación Forzosa Administrativa de la sociedad.

Cordialmente,

DAVID TAMAYO OSÓRNO

C.C. No. 8.164.962

T.P. No. 227.477 C.S. de la J.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NO. 202050074994 DEL DÍA 2 DE DICIEMBRE DE 2020

SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO

“Por medio de la cual ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Constructora del Norte Bello S.A.S con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068”

EL SUBSECRETARIO DE CONTROL URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus funciones, en especial las otorgadas en el artículo 313 de la Constitución Política, 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 y el Decreto 2555 de 2010 y las conferidas en el artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015

CONSIDERANDO:

Que el artículo 313, numeral 7 de la Constitución Política, les atribuye a los Concejos municipales la función de “7. *Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*”.

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

Que mediante la expedición del Decreto 405 de 1994, de nuevo, 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, dispone que, para la 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, el Concejo Municipal o Distrital defina la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.





Alcaldía de Medellín

Que el numeral 6° del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 por medio del cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones, expedido con facultades otorgadas por el Concejo Municipal de Medellín al Alcalde, le asigna a la Subsecretaría de Control Urbanístico, la función de ejercer la *vigilancia y 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 o liquidación; 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 y el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, y demás normas concordantes y complementarias.

Que la Superintendencia de Sociedades, dentro de sus competencias legales, sometió a control en los términos del artículo 85 de la Ley 222 de 1995, por virtud de la Resolución Nro. 300-004763 del 3 de julio de 2019, a la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S., lo cual se fundamentó en una situación crítica contable, jurídica y administrativa, a saber:

"Situación Crítica Contable"

De acuerdo a lo señalado en la resolución 300-004763 del 3 de julio de 2019 la sociedad presenta la siguiente situación:

"Durante la toma de información realizada por la entidad del 4 al 7 de junio de 2019, se requirió al representante legal para que hiciera entrega de los estados financieros de la sociedad para los ejercicios de 2015, 2016, 2017 y 2018. Se presentaron los siguientes estados financieros:

- Balance general a 31 de diciembre de 2015, 2016 y a junio 30 de 2017.
- Estado de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2015, 2016 y a junio 30 de 2017.





Alcaldía de Medellín

- Las notas a los estados financieros fueron presentadas para los años 2015 y 2016.

La comisión visitadora en el informe de toma de información resaltó que los documentos presentados, no se ajustan a los parámetros normativos vigentes de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, en los términos del Decreto 2483 de 2018. Por lo anterior, concluyó que a la fecha de la toma de información la sociedad no llevaba su contabilidad al día y ajustada a la normatividad actualmente aplicable.

Frente al particular, con el fin de normalizar la situación de la sociedad, mediante Oficio 301-067091 del 19 de junio, se ordenó al representante legal de la sociedad "[...] proceder de manera inmediata a la preparación de estados financieros con sus notas, de los ejercicios 2017 y 2018 bajos los parámetros del marco normativo contable vigente".

Situación crítica jurídica

Del mismo modo, se estableció en la resolución de sometimiento a control ya enunciada, la siguiente situación de orden jurídico:

3.2.2.1 Ausencia del libro de registro de acciones

La sociedad no presentó el libro de registro de acciones por lo que no fue posible verificar directamente de dicho libro su composición. Asimismo, al no tener un contador público dentro de la sociedad, tampoco se logró obtener una certificación a la fecha de la diligencia de toma de información.

El señor Jorge Wilsson Patiño Toro, entregó a la comisión visitadora, una certificación de la composición accionaria de la sociedad suscrita por la contadora Claudia Patricia Londoño Tejada, de fecha 18 de noviembre de 2016 que señalaba únicamente el nombre, identificación y porcentaje de participación de los accionistas. Se observó en el informe que las mismas omitían informar aspectos claves como el valor nominal de las acciones o las transferencias que se han realizado desde la constitución de la sociedad que, de acuerdo con el artículo 195 del Código de Comercio, son aspectos centrales que deben aparecer en el libro de registro de acciones.

La falta del libro de registro de acciones en el domicilio social, no solamente es un incumplimiento de una obligación de orden legal por parte de la administración de la sociedad visitada, sino también se configura como un indicio de que existe una situación crítica de orden jurídico dentro de la sociedad, toda vez que no hay forma de conocer con absoluta certeza, cuáles han sido las transferencias de acciones que



Alcaldía de Medellín

se han dado desde su constitución ni tampoco quienes son actualmente los accionistas y si sobre las acciones existen medidas de limitación del dominio que puedan influir en el funcionamiento de la sociedad y en las reuniones de asamblea de accionistas.

3.2.2.2. Ausencia del libro de actas de asamblea de accionistas

En desarrollo de la diligencia de toma de información, el representante legal de la sociedad no presentó los libros de actas de asamblea de accionistas en debida forma. Por lo anterior, tampoco fue posible establecer si los mismos están debidamente registrados, diligenciados y actualizados con la realidad de la sociedad.

La normatividad colombiana vigente, es clara al establecer que todas las decisiones que tomen los órganos de administración de las sociedades incluyendo las asambleas de accionistas, deberán constar en actas que reúnan los requisitos señalados en el artículo 431 del Código de Comercio. El artículo 189 incluso señala que la sola copia de las actas de reunión de asamblea de accionistas o junta de socios "[...] serán prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. A su vez, a los administradores no les será admisible prueba de ninguna clase para establecer hechos que no consten en las actas."

Es por esto que el inciso primero de artículo 195 del Código de Comercio obliga a que todas las sociedades lleven un libro de actas, así:

"Artículo 195. La sociedad llevará un libro, debidamente registrado, en el que se anotarán por orden cronológico las actas de las reuniones de la asamblea o de la junta de socios. Estas serán firmadas por el presidente o quien haga sus veces y el secretario de la asamblea o de la junta de socios".

De las normas antes señaladas, se puede derivar de la importancia que la legislación da al libro de actas, toda vez que el mismo contiene los documentos en donde constan las decisiones sociales, siendo entonces una pieza clave al momento de reconstruir la historia de la sociedad y conocer a fondo su funcionamiento.

En el caso bajo estudio, en desarrollo de la toma de información, se solicitó al representante legal la entrega del libro de actas de asamblea de accionistas, pero éste informó, que al mismo no se encontraba en el domicilio social por circunstancias ajenas a su voluntad que fueron explicadas previamente. No obstante, lo anterior, en aras de cumplir con el requerimiento efectuado por los funcionarios comisionados, al representante legal de la sociedad entregó varias actas que encontró dentro de los



Alcaldía de Medellín

documentos y el archivo de la sociedad y otras que aparecen registradas ante la Cámara der Comercio.

La ausencia de un libro de actas de asamblea de accionistas, implica que la sociedad no está cumpliendo con el imperativo que el artículo 195 del Código de Comercio. Adicionalmente, esta situación dificulta poder reconstruir con certeza la historia de la sociedad y sus reformas, decisiones y demás manifestaciones encaminadas al desarrollo de su objeto social.

3.2.2.3 No hay certeza del pago del capital suscrito en el acto constitutivo

Según consta en el documento de constitución de la Sociedad, inscrito ante la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 14 de diciembre de 2012 bajo el número 22447 del Libro IX, el capital autorizado de la sociedad se fijó en \$150.000.000 dividido en 15000 acciones cada una de valor nominal \$10.000 y el capital suscrito a la constitución fue de \$ 50.000.000 dividido en 5000 acciones, todas de propiedad de Cris Valerin Quiroz Castaño como única accionista.

En desarrollo de la toma de información, no fue posible establecer si el capital social de la Sociedad fue efectivamente pagado, dado que la sociedad no presentó contabilidad en debida forma y conforme a la normatividad vigente, ni los soportes contables requeridos y tampoco tiene un contador público que pudiera certificar esta situación".

1.3.3. Situación crítica Administrativa

Finalmente, el sometimiento a control contemplo na situación administrativa que evidencia las siguientes dificultades:

"3.2.3 Incumplimiento de contratos de promesa de compraventa de inmuebles

A través de radicado 2018-01-414299 del 20 de septiembre de 2018, la apoderada de las sociedades allegó una relación con los proyectos inmobiliarios desarrollados para ese entonces y sobre los cuales estaba pendiente la escrituración de los inmuebles.

Los proyectos inmobiliarios que se mencionan a continuación son aquellos sobre los cuales se venció el plazo para escrituración o está próximo a vencerse (sombreados)

Nombre de proyecto	Dirección	Municipio	Fecha de Escrituración
Edificio Alabama	Calle 30 A No. 69-08	Medellín-Ant.	Diciembre de 2018+ 180 H.
Edificio Arizona	Carrera 46 Nor. 61-41	Medellín-Ant.	Diciembre de 2017+ 180 H.



Alcaldía de Medellín

Edificio Arkansas	Carrera 81 A Nro. 34 C- 39	Medellín-Ant.	Marzo de 2017+ 180 H.
Edificio Bruselas	Carrera 72 Nro. 45 E- 81	Medellín-Ant.	Septiembre de 2019+180 H.
Edificio Kasa Blanca	Calle 34 A Nro. 80 B-34 y 80 B-18/20	Medellín-Ant.	Marzo de 2019+ 180 Hab.
Edificio Katania	Carrera 57 Nro. 54 A-78 y Calle 56 No. 56-63	Bello-Ant.	Septiembre de 2019+180 Hab.
Edificio Liverpool	Carrera 73 B no. 75- 80/81	Medellín-Ant.	Julio de 2019+180 Hab.
Edificio Mandalay	Carrera 76 No. 48 A-56/66	Medellín-Ant.	Octubre de 2017+ 180 Hab.
Edificio Nebraska	Carrera 73 A No. 34 A-60	Medellín-Ant.	Marzo de 2017+ 180 Hab
Edificio New York	Carrera 48 No. 41-24	Medellín-Ant.	Septiembre de 2019+180 H
Edificio Oregón	Calle 56 Nro. 78 A-59	Medellín-Ant.	Febrero de 2017+180 Hab
Edificio Sao Pablo	Carrera 55 A No. 34-08	Bello-Ant.	Abril de 2019+ 180 Hab.
Edificio Tellahassee li	Calle 35 No. 54-10	Bello-Ant.	Abril de 2019+180 Hab.
Edificio Baltimore	Calle 34 No. 76-30	Medellín-Ant.	Diciembre de 2018+180 Hab

En total se encontró que actualmente la sociedad desarrolla 12 proyectos inmobiliarios pendientes de escrituración, de los cuales hay 8 proyectos en los que ya se venció el plazo pactado para tal fin. De lo anterior se colige que la sociedad ha incumplido varios contratos de promesa de compraventa, más aún si se tiene en cuenta que en las fotos incluidas en el informe de toma de información se ve que, a la fecha, los inmuebles destinados a los proyectos inmobiliarios están en obra o se encuentran vacíos.

3.2.4 Embargo de la cuenta corriente de la Sociedad

Dentro de la toma de información realizada en la sociedad, se solicitó a la administración de la misma, que entregara una certificación a la fecha de las cuentas bancarias de las cuales la sociedad fuera titular.

Se allegó certificación emitida por Bancolombia S.A.S., del 06 de junio de 2019, suscrita por Elis Nayibe Montoya, Asesor Mipyme de la sucursal Suramericana en la cual consta que la sociedad es titular de la cuenta Corriente No. 01093738702, abierta el 15 de febrero de 2013. Igualmente, el certificado muestra que actualmente la cuenta se encuentra embargada.





Alcaldía de Medellín

3.2.5. Terminación de los contratos de fiducia celebrados con Fiduciaria Corficolombiana para los proyectos inmobiliarios "Katania", "New York" y "Alabama"

En desarrollo de la diligencia de toma de información se encontró que la sociedad celebró en el año 2016 con Fiduciaria Corficolombiana S.A.S. tres contratos de fiducia para el recaudo y la administración de los recursos entregados por los inversionistas en la etapa de preventa de los proyectos "Katania", "New York" y "Alabama"

3.2.5.1. Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas 19 de abril de 2016- Encargo Fiduciario Katania

Se celebró el 19 de abril de 2016 entre Constructora del Norte de Bello S.A.S identificada con NIT 900.586.722, representada legalmente por Jorge Wilson Patiño Toro debidamente facultado para celebrar el contrato mediante Acta de reunión extraordinaria de asamblea de accionistas No. 6 del 15 de abril de 2016 en calidad de "Encargante" y "Beneficiaria" y "Fiduciaria" Corficolombiana constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991, representada legalmente en el acto por Laura Marcela Gómez Álvarez.

Con el objeto del contrato, las partes pactaron que la Fiduciaria asumiría el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de inversionistas de los Proyectos interesados en adquirir inmuebles dentro del proyecto. Para tal fin, se pactó que la Fiduciaria de los inversionistas los recursos y los administraría e invertiría en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus II mientras se cumplen las condiciones para la entrega de Recursos, la Fiduciaria procedería a devolver a los inversionistas del Proyecto los recursos entregados con los rendimientos que hubieren generado y a liquidar el contrato.

El contrato fue terminado unilateralmente por la Fiduciaria el 16 de mayo de 2018. En comunicación dirigida a la Sociedad, la entidad informó que el contrato se terminaba toda vez que "[...] no presentaron la documentación para acreditar el cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato".

3.2.5.2 Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas 02 de septiembre de 2015- Encargo Fiduciario

Se celebró el 02 de septiembre de 2015 entre Constructora del Norte de Bello S.A.S., identificada con NIT 900.586.722-9, representada legalmente en dicho acto por Cris Valentin Quiroz Castaño, en calidad de "Encargante" y "Beneficiaria" y Fiduciaria



Alcaldía de Medellín

Corficolombiana, constituida mediante Escritura Pública No 2803 del 4 de septiembre de 1991, representada legalmente en el acto por Laura Marcela Gomez Álvarez.

Con objeto del contrato, las partes pactaron que la Fiduciaria asumiría el recaudo y administración a título de encargo de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de inversionistas de los Proyectos interesado en adquirir inmuebles dentro del proyecto. Para tal fin, se pactó que la Fiduciaria recibiría directamente de los inversionistas los recursos y los administraría e invertiría en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus II mientras se cumplen las condiciones para la entrega de los recursos para cada una de las etapas fijadas para el desarrollo del proyecto. En el evento en que no se cumplieran las condiciones para la entrega de Recursos, la Fiduciaria procedería a devolver a los inversionistas del Proyecto los recursos entregados con los rendimientos que hubieren generado y a liquidar el contrato.

El contrato fue terminado unilateralmente por la Fiduciaria el 16 de mayo de 2018. En comunicación dirigida a la Sociedad, la entidad informó que el contrato se terminaba toda vez que "[...] no se presentaron la documentación para acreditar el cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato".

3.2.5.3 Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas 5 de mayo de 2016- Encargo Fiduciario BA New York

Se celebró el 05 de mayo de 2016 entre Constructora del Norte de Bello S.A.S, identificada con NIT 900.586.722-9 representada por Jorge Wilsson Patiño Toro debidamente facultado para celebrar el contrato mediante Acta de reunión extraordinaria de asamblea de accionistas No. 7 del 15 de abril de 2016, en calidad de "Encargante" y "beneficiaria" y Fiduciaria Corficolombiana, constituida mediante Escritura pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991, representada legalmente en el acto por Laura Marcela Gómez Álvarez.

(...)

El contrato fue terminado unilateralmente por la Fiduciaria el 2 de septiembre de 2016. En dicha comunicación señala la fiduciaria que Mediante oficio radicado con el número 2338/05001600024801203023 del 26 de agosto de 2016, la Fiscalía 58 local de Medellín adscrita a la Unidad de Estructura de Apoyo ordenó lo siguiente: "Para salvaguardar los intereses de las víctimas inmersas en el proyecto New York, se les solicita proceder a abstenerse de entregar los recursos aportados por los inversionistas del proyecto NEW YORK a la Constructora del Norte de Bello S.A.S."

3.2.5.4 Conclusiones generales

(...)

La terminación unilateral de los referidos contratos implica un riesgo, por un lado, para el desarrollo de los proyectos toda vez que los recursos que fueron recaudados ya



Alcaldía de Medellín

fueron devueltos a los inversionistas y, además, el manejo de los recursos paso a manos de la constructora directamente lo cual puede generar desconfianza en los clientes dada la situación actual de la sociedad entre lo que se destaca la falta de licencias de construcción en algunos proyectos y el embargo en las cuentas bancarias."

Que mediante Auto Nro. 460-009785 del día 14 de noviembre de 2019, la Superintendencia de Sociedades resuelve decretar a apertura del proceso de la liquidación judicial de los bienes de la Sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722, y como consecuencia la citada sociedad ha quedado en estado de liquidación.

Posteriormente, el día 4 de diciembre de 2019 la Superintendencia de Sociedades expide Auto de Control de legalidad con radicado Nro. 400-010372, en el cual manifiesta:

"De conformidad con lo anterior, los constructores de vivienda se pueden estar sometidos a dos tipos de insolvencia:

(...)

En ese sentido cuando las razones de las crisis no se limitan a la dificultad para atender los créditos en sus términos originales sino a los demás mencionados anteriormente, se requiere una actividad más intensa de parte del Estado que requiere la desposesión de los bienes del deudor, y la entrega a un agente administrador para que evalúe las posibles soluciones.

En consecuencia, toda vez que este Despacho no es competente para resolver la admisión al proceso de Liquidación Judicial ni para adelantar el proceso de insolvencia en los términos de la Ley 1116 de 2006 y las demás normas que la complementan y adicionan, se revocará el Auto 2019-01-409836 de 14 de noviembre de 2019, por medio del cual se decretó la apertura del proceso de Liquidación Judicial de los bienes de la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S, identificada con NIT N° 900.586.722 y con domicilio en la ciudad de Medellín, Antioquia"

Luego mediante el Auto Nro. 400-010987 del día 18 de diciembre de 2019, la Superintendencia de Sociedades resuelve desestimar el recurso de reposición presentado por un grupo de personas que afirmaron ser acreedoras.

De otro lado, la Superintendencia de Sociedades mediante Auto de admisión a proceso de liquidación judicial Nro. 460-009787 ordena decretar la apertura de la liquidación judicial de los bienes de la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 y para todos los efectos ha quedado en estado de liquidación.





Alcaldía de Medellín

No obstante, el día 4 de diciembre de 2019 a través del Auto de Control de Legalidad con Nro. 400-10373, la Superintendencia de Sociedades resuelve dejar sin efectos el Auto 400-460-009787 de 14 de noviembre de 2019, por medio del cual se ordenó la liquidación judicial de los bienes de la sociedad inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068.

Que mediante los radicados 202010050796 (2020-01-036-836) y 202010059237 (2020-01-043148), la Superintendencia de Sociedades remite al Municipio de Medellín los expedientes Nros 88844 y 88842 de las sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S. e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., para lo de su competencia en virtud de la Ley 66 de 1968 y la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo preceptuado en el numeral 6 del artículo 346 del Decreto Municipal 833 de 2015, la Subsecretaría de Control Urbanístico que la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., se encuentran inmersas en las causales 1, 4, 5, 6 de la Ley 66 de 1968, a saber:

Causal 1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones: se verificó en el sistema de consulta de procesos judiciales de la Rama Judicial de los Juzgados Civiles Municipales, de los Juzgados del Circuito de Medellín y Laborales del Circuito de Medellín y se encontró que existen veintiocho (28) procesos judiciales activos en donde la Constructora del Norte de Bello S.A.S., es accionada, a saber:

En los Juzgados Civiles del Circuito de Medellín:

RADICADO	CLASE	DEMANDADO
05001310300120180020800	Ejecutivo Singular	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
		- FERNANDO ANTONIO ESPINOSA VELASQUEZ
05001310300120180046100	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310300120200011000	Ejecutivo Conexo	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.
05001310300220180049900	Ejecutivo con Título Hipotecario	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310300220180051100	Ejecutivo con Título Hipotecario	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS



Alcaldía de Medellín

05001310300220190010000	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310300420190000700	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310300420200000300	Verbal	- JORGE WILSSON PATIÑO TORO - CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.
05001310300520180026100	Ejecutivo con Título Hipotecario	- JORGE WILSON PATIÑO TORO - CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
05001310300620160076100	Ejecutivo con Título Hipotecario	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
05001310300620180044500	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310300620190014800	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310300920180027400	Ejecutivo con Título Hipotecario	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
05001310300920180052800	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310301020180031500	Verbal	- JORGE WILSON PATIÑO TORO - CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
05001310301120180039200	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310301120180039800	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310301120180056700	Ejecutivo Singular	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310301520180002800	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
05001310301520190022200	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
05001310301620180050600	Verbal	- JORGE WILLSSON PATIÑO TORO - CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS



Alcaldía de Medellín

		- INMOBILIARIA EUROPEA CONSTRUCCIONES
05001310301620190009000	Verbal	- JORGE WILLSSON PATIÑO TORO
05001310301620200009000	Ejecutivo Conexo	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
		- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.
05001310302220200005600	Verbal	- MARTHA CECILIA HOLGUIN CASTAÑO
		- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.

En los Juzgados Civiles Municipales de Medellín:

RADICADO	CLASE	DEMANDADO
05001400300220190001900	Verbal	- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS

En los Juzgados Laborales del Circuito:

RADICADO	CLASE	DEMANDADO
05001310502320170049500	Ordinario	- CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.
		- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S
05001310502320180020300	Ordinario	- CONSTRUCTORA INVERNORTE SAS
		- INMOBILIARIA EUROPEA CONSTRUCCIONES SAS
		- CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO

En relación a la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 se encontró que existen 2 procesos judiciales en curso:

RADICADO	CLASE	DEMANDADO
05001400301320190024700	Verbal	- INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES
05001310301020190026100	Verbal	- INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES SAS

Por otro lado, consultando la base de datos de Hacienda del Municipio de Medellín, se evidenció que la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., tiene una



Alcaldía de Medellín

obligación pendiente con corte al 14 de noviembre de 2019 así: i) por un valor de cuatro millones novecientos siete mil ciento veintiséis pesos (\$ 4.907.126) por concepto de impuesto predial y ii) un millón setecientos veintisiete mil doscientos uno (\$ 1.727.201) por concepto de impuesto de industria y comercio para un valor total de seis millones (\$ 6.634.327). iii) por concepto de obligaciones urbanísticas ambas sociedades adeudan aproximadamente Mil Setecientos Doce Millones Novecientos Sesenta y Cuatro Mil ocho pesos M/L (\$1.712.964.008).

De lo anterior, se concluye que las entidades no cumple con el pago de sus obligaciones, lo cual generó que los diferentes acreedores acudieran a la interposición de demandas para perseguir el pago de sus acreencias y se encuentran en mora del pago de los impuestos de industria y comercio, predial y Obligaciones Urbanísticas. En otras palabras, la Constructora del Norte de Bello S.A.S. e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., han suspendido el pago de sus obligaciones legales.

Causal 4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar contabilidad de sus negocios: la sociedad conforme con el MEMORANDO con radicado Nro. 300-007801 del 26 de agosto de 2019 la Superintendencia de Sociedades informa que existe una situación crítica jurídica debido a la ausencia del libro de registro de acciones, ausencia del libro de actas de asamblea de accionistas, falta de certeza del pago del capital suscrito en el acto constitutivo.

De otro lado, el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 compilatorio del Decreto 2180 de 2006 artículo 1 modificado por el Decreto Ley 019 de 2012, consagró que *"los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades"*, obligación que la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S., no cumplió en los proyectos Arizona; Bruselas; Kasa Blanca; Mandalay; Nebraska; New York y Oklahoma.

Significa lo anterior, que la sociedad actualmente se encuentra incumpliendo disposiciones de orden legal y reglamentarias, lo cual permite concluir que existe una persistencia en violar los artículos 195 y 431 del Código de Comercio, parágrafo 2 artículo 13 de la Ley 43 de 1990, el artículo 9 de la Ley 1258 de 2008, la Ley 66 de 1968, el Decreto 078 de 1987 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Causal 5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura: la sociedad ha persistido en manejar sus negocios de manera no



Alcaldía de Medellín

autorizada, como se manifestó previamente, lo cual generó que la Subsecretaría de Control Urbanístico adelantará el procedimiento administrativo sancionatorio contra la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., y Constructora del Norte del Bello S.A.S., que culminó con la Resolución Nro. 202050060567 del 14 de octubre de 2020, la cual impuso unas multas por valor de por veintitrés millones quinientos treinta y nueve mil doscientos cuarenta y ocho pesos (\$23.539.248) y por un valor de cuarenta y siete millones setenta y ocho mil cuatrocientos noventa y cinco pesos (\$ 47.078.495) respectivamente. Asimismo, ordenó la cancelación de los registros como enajenadores de las sociedades Constructora Invernorte S.A.S., Constructora del Norte de Bello S.A.S., y a la Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S.

Adicionalmente, esta Dependencia resalta que conforme a la información remitida por la Superintendencia de Sociedades, la Constructora del Norte de Bello S.A.S., ha manejado sus negocios de manera insegura, puesto que la sociedad omite llevar el registro de acciones (artículo 195 del Código de Comercio) y el libro de actas de asamblea de accionistas (artículo 431 del Código de Comercio), hechos que impiden y dificultan reconstruir con certeza la historia de la sociedad y sus reformas, decisiones y demás manifestaciones encaminadas al desarrollo de su objeto social e impiden conocer con absoluta certeza cuáles han sido las transferencias de acciones que se han dado desde su constitución ni tampoco quienes son actualmente los accionistas y si sobre las acciones existen medidas de limitación del dominio que puedan influir en el funcionamiento de la sociedad y en las reuniones de asamblea de accionistas. Aunado a que según las pesquisas de la Superintendencia de Sociedades no existe certeza del pago del capital suscrito en el acto constitutivo, esto es, la suma de cien millones de pesos (\$ 50.000.000), la cual según el artículo 9 de la Ley 1258 de 2008 estipuló que en ningún caso el plazo para el pago de las acciones excederá los dos (2) años. Lo anterior, cobra relevancia en el caso concreto, ya que es evidente que la sociedad tiene obligaciones vencidas y la falta de pago y/o certeza de las cuotas de acciones suscritas impide el pago o abono de estas acreencias.

La Superintendencia de Sociedades en el Memorando 300-007802 indicó: *“los proyectos inmobiliarios que se mencionan a continuación son aquellos sobre los cuales se venció el plazo para escrituración o está próximo a vencerse”*, que corresponden a: Alabama; Arizona; Arkansas; Bruselas; Kasa Blanca; Katania; Liverpool; Mandalay; Nebraska; New York; Óregon; Sao Pablo; Tellahassee li; Oklahoma y Batilmore.

Agréguese que, por falta de presentación de la documentación para acreditar el cumplimiento de la cláusula cuarta del contrato se dio la terminación de los contratos fiduciarios celebrados con Fiduciaria Corficolombiana para los proyectos Katania, New York y Alabama, es decir, que los recursos de los inversionistas fueron devueltos lo cual genera que el proyecto quede desfinanciado y en consecuencia sea vea





Alcaldía de Medellín

comprometido la viabilidad, inicio, y terminación de los proyectos inmobiliarios anunciados y enajenados por la sociedad.

Adicionalmente, el Juzgado Veintidós Penal del Circuito con funciones de Conocimiento, viene adelantando el proceso penal por los delitos de estafa y urbanizador ilegal, contra Jorge Wilsson Patiño Toro identificado con cédula de ciudadanía Nro. 71.701.370, por presuntas conductas cometidas en el ejercicio del cargo de representante legal de las sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT900.586.722 y de Inmobiliaria Europa S.A.S., con NIT 900.913.068, procesos que se encuentra en la etapa preparatoria de juicio oral, donde en las audiencias preliminares se decretó el embargo y secuestro de los bienes de esta empresa. Igualmente, se ordenó la suspensión de la personería de jurídica de ambas sociedades con el oficio Nro. 362 del 17 de julio de 2019.

Se concluye, que ambas sociedades han persistido en manejar sus negocios de manera no autorizada, prueba de ello son las sanciones administrativas impuestas, las investigaciones penales en curso y la rescisión del contrato fiduciario.

Causal 6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones: de conformidad con lo previamente expuesto, se puede deducir que el patrimonio de estas sociedades es negativo, lo que implica que no posee capital para cubrir sus obligaciones vigentes, dado que existen demandas ejecutivas y declarativas por el incumplimiento en sus obligaciones, lo que sin lugar a dudas permite concluir que el patrimonio se encuentra en grave quebranto que imposibilita el pago oportuno de sus obligaciones, generando no solo un problema social y económico para la empresa la cual tiene gran relevancia en nuestro ordenamiento jurídico como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, sino también por la grave afectación al patrimonio de sus acreedores y de los adquirentes de los proyectos de vivienda. Aunado a que se encuentra en mora del pago de sus impuestos.

Conforme a lo anterior la Subsecretaría de Control Urbanístico mediante las funciones de inspección, vigilancia y control que se ejercen de manera permanente, permiten afirmar que las actividades de enajenación de inmuebles que forman parte de planes o programas de urbanización o construcción, cualquiera 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 *sub examine* es el Municipio de Medellín a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico (Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 y artículo 125 de la Ley 388 de 1997).



Alcaldía de Medellín

Conforme a los antecedentes expuestos, esta Dependencia encuentran suficientes soportes de hecho y de derecho 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 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Que el artículo 9.1.1.1.1 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 que los depositantes, ahorradores e inversionistas puedan obtener el pago total o parcial de sus acreencias. La decisión correspondiente deberá adoptarse por la Superintendencia Financiera de Colombia en un término no mayor de dos (2) 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 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 que lo rigen, o pueden adoptarse otras medidas que permitan a los depositantes, ahorradores o inversionistas obtener el pago total o un pago parcial de sus créditos, expedirá la resolución disponiendo la administración de la entidad o en su defecto la toma de posesión para liquidar conforme al artículo 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

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 Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722 y de Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068.

En mérito de lo expuesto la Subsecretaría de Control Urbanístico,

RESUELVE

ARTÍCULO 1: Toma de posesión. Ordenar la Toma de Posesión de los Negocios, Bienes y Haberes para la liquidación de las Sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S con NIT. 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, ambas representadas legalmente por el señor Jorge Willsson Patiño Toro, quien se identifica con cedula de ciudadanía Nro. 71.701.370, o quien



Alcaldía de Medellín

haga sus veces, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución, por el término de veinticuatro (24) meses.

PARÁGRAFO: La determinación de la modalidad de toma de posesión es conforme a lo previsto por el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 2: 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 describen a continuación:

- 2.1. Ordenar la guarda y colocación de sellos y demás seguridades indispensables que garanticen la seguridad y conservación de los bienes.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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 toma de posesión con ocasión de obligaciones anteriores 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.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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:
 - 2.5.1. 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.
 - 2.5.2. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la sociedad intervenida.



Alcaldía de Medellín

- 2.5.3. 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;
- 2.5.4. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la sociedad intervenida a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.
- 2.6. Adicionalmente, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá por el mismo medio, ordenar a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:
 - 2.6.1. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - 2.6.2. Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada, caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.
- 2.7. Comunicar al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte del país proceda a:
 - 2.7.1. Realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el registro único nacional de tránsito.
 - 2.7.2. Cancelen los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de la intervenida.
 - 2.7.3. Cancelen los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la sociedad intervenida a solicitud unilateral del agente especial mediante oficio.
 - 2.7.4. Abstenerse de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la sociedad intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - 2.7.5. Abstenerse de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada.



Alcaldía de Medellín

- 2.8. La prevención a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la sociedad intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.
- 2.9. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existentes al momento de la toma de posesión, si los mismos no son necesarios.
- 2.10. La prevención a los deudores de la intervenida de que sólo podrán pagar al agente especial, advirtiéndole la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta.
- 2.11. 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.
- 2.12. La designación del funcionario comisionado para ejecutar la medida, quien podrá solicitar que se decreten y practiquen las medidas necesarias para dar cumplimiento a la toma de posesión.
- 2.13. La interrupción de la prescripción y la no operancia respecto de los créditos a nombre de la entidad que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la liquidación forzosa administrativa.
- 2.14. El que todos los administradores, directores y órganos de administración de dirección, así como el revisor quedan separados a partir de la toma de posesión.
- 2.15. La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.
- 2.16. El que todos los inversionistas y acreedores incluidos los garantizados, quedarán sujetos a las medidas que se adopten para la liquidación forzosa administrativa, 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 liquidación forzosa administrativa y de conformidad con las disposiciones que lo rigen.
- 2.17. La advertencia de que todas las obligaciones a plazo a cargo de la intervenida son exigibles a partir de la fecha en que se adopte la medida de liquidación forzosa administrativa, sin perjuicio de lo que dispongan las normas que regulan las operaciones de futuros, opciones y otros derivados, de acuerdo con lo previsto en el literal b) del artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- 2.18. La advertencia de que el pago efectivo de las condenas provenientes de sentencias en firme contra la entidad intervenida proferidas durante la toma de posesión se hará atendiendo la prelación de créditos establecidos en la ley y de acuerdo con las disponibilidades de la entidad.
- 2.19. La comunicación a la Dirección Impuestos y Aduanas Nacionales —DIAN, para que retire las calidades de agente retenedores y auto-retenedores de los impuestos administrados por dicha entidad.
- ARTÍCULO 3:** 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



Alcaldía de Medellín

negocios, bienes y haberes de la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S. y la Constructora del Norte de Bello S.A.S., a su actual gerente y representante legal, así como al subgerente, al revisor fiscal y a los miembros de la Junta Directiva, la cual se hará durante la vigencia de la toma de posesión.

ARTÍCULO 4: Designar al abogado Héctor Alirio Peláez Gómez, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.429.390 y con Tarjeta profesional Nro. 272.725 del Consejo Superior de la Judicatura como Agente Especial, para que adelante todas las actividades relacionadas con la toma de Posesión de los Negocios, Bienes y Haberes de la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT. 900.586.722 e Inmobiliaria Europa S.A.S., con NIT 900.913.068. El Agente Especial será el encargado de ejecutar la diligencia de toma de posesión.

PARÁGRAFO 1: La notificación de la presente resolución al Agente Especial, será a través del correo electrónico: aeinvernorte@gmail.com, sin perjuicio de que en el acto de posesión se informen los datos de contacto; email, dirección física, teléfono y/o móvil.

PARÁGRAFO 2: De igual manera se designa al funcionario Roosevelt 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 3: El Agente Especial designado deberá realizar las actuaciones pertinentes de acuerdo al caso, especialmente las que trata el artículo 23 de la Ley 66 de 1968.

ARTÍCULO 5: Disponer de la inmediata ocupación de los libros de contabilidad de cuentas, papeles y demás documentos de propiedad de la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 y la Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT. 900.586.722, y en virtud del artículo 14 Ley 66 de 1968 realizar la práctica de allanamientos en el caso de ser necesario.

ARTÍCULO 6: Prevenir a todas personas naturales o Jurídicas que tengan negocios o pleitos pendientes con la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT. 900.913.068 y la Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722, para que, a partir de la publicación de la presente Resolución, se entiendan con el Agente Especial designado, como su único representante.





Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 7: Ordenar el registro en la Cámara de Comercio de la Ciudad de Medellín del presente acto, la cancelación de los nombramientos de los gerentes, administradores y revisor fiscal.

ARTÍCULO 8: Oficiar al Juzgado Veintidós Penal del Circuito con funciones de Conocimiento, para que le indique a este despacho que medidas actualmente existen frente a los bienes y haberes detallando cada uno de estos, en el proceso penal con Código Único de Investigación (CUI) 050016099166201806653, numero Interno (NI) 2018212080, en relación con la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT. 900.913.068 y la Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722. Igualmente deberá allegar el listado de las víctimas que se encuentren reconocidas en el proceso y/o sus apoderados, con sus respectivos datos de contacto; teléfonos y/o móviles, emails y dirección físicas.

ARTÍCULO 9: Ordenar la guarda y colocación de sellos y demás seguridades indispensables que garanticen la seguridad y conservación de los bienes.

ARTÍCULO 10: Decretar el Embargo y Secuestro de todos y cada uno de los bienes inmuebles de propiedad de la sociedad intervenida Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT. 900.913.068 y la Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722, o de aquellos que actualmente tengan o posean a cualquier título, en cualquier lugar del país donde se encuentren ubicados estos.

ARTÍCULO 11: Ordenar la suspensión en el estado en que se encuentren los procesos ejecutivos que obren en contra de la intervenida, y el levantamiento de las medidas cautelares, los Jueces de la Republica que estén conociendo de ellos, procederán de oficio y comunicaran a la Subsecretaria de Control Urbanístico adscrita a la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, 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 liquidación.

ARTÍCULO 12 : El agente especial dentro de los dos (2) 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 la toma de posesión 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 dichos riesgos. Así mismo, deberá presentar un plan de acción que deberá tener como mínimo los siguientes aspectos; i) variables de



Alcaldía de Medellín

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 posesión adecuada para la sociedad intervenida, esto es, la toma de posesión para administrar o para liquidar.

ARTÍCULO 13: Notificar al representante legal de la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 y de la Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722, o quien haga sus veces para los efectos de la presente resolución. Igualmente, comunicar la presente resolución a los jueces laborales y civiles del domicilio social de la intervenida, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, a los bancos y corporaciones financieras del país para que procedan conforme a lo prescrito en esta resolución.

ARTÍCULO 14: Sin perjuicio de su cumplimiento inmediato, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, la resolución por la cual se adopte se publicará por una sola vez en un diario de circulación nacional y se divulgará a través de los mecanismos de información electrónica de que disponga el municipio de Medellín.

ARTÍCULO 15: 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, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA
Subsecretario de Control Urbanístico

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 42-101 Edificio Plaza de la Libertad piso 8 Torre B.- Enajenador: Constructora del Norte de Bello S.A.S. con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068. *[Firma]*
Elaboró: Andrés Felipe Seguro Montoya y Daniel Botero Bedoya. Revisó y aprobó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda. *[Firma]*

SECRETARÍA DE CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL





Alcaldía de Medellín

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO 202150053932 DE 15/06/2021

“Por medio de la cual se define la modalidad liquidación de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722, Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068”

LA SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANÍSTICO

En ejercicio de sus funciones, en especial las otorgadas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 109, numeral 5 del artículo 291 y el numeral 1 literal a) del artículo 296 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero- Decreto 663 de 1993, el Decreto 2555 de 2010, y especialmente el artículo 346 del Decreto con Fuerza de Acuerdo 883 de 2015, y con fundamento en lo siguiente,

CONSIDERANDO

Que la Subsecretaría de Control Urbanístico de conformidad con el artículo 346 del Decreto con Fuerza de Acuerdo 883 de 2015, ejerce la vigilancia y 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: 1) ordenar la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales y 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; 2) designar el agente especial, revisor fiscal, liquidador o contralor, para que se encarguen de asumir en la modalidad de administración o liquidación; y 3) 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 establecido en la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 78 de 1987 y demás normas concordantes y complementarias.

Que en desarrollo de dichas funciones la Subsecretaría de Control Urbanístico, tomo posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, mediante Resolución Nro. 202050074994 del día 2 diciembre de 2020 por encontrarse configuradas las causales 1, 4, 5 y 6 de la Ley 66 de 1968.

- 1 -



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 No. 52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Commutador 385 5555. www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 115 y 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, los artículos 9.1.1.1.1 y 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, normas aplicables a la toma de posesión de enajenadores de vivienda, la Subsecretaría de Control Urbanístico cuenta con un término inicial para determinar la modalidad de la toma de posesión de las sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S., e Inmobiliaria Europa Constructora S.A.S., tal como lo señalo el artículo 12 de la Resolución Nro. 202050074994 del 2 de diciembre de 2020.

Que la Subsecretaría de Control Urbanístico emitió la Resolución Nro. 202150042490 del 30 de abril de 2021, por la cual, se ordena prorrogar el término para presentar el concepto integral hasta el 3 de junio de 2021, con el fin de determinar si procede la toma de posesión para administrar o liquidar.

Que de conformidad con el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación o si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, lo cual dependerá de los análisis efectuados por la Subsecretaría de Control Urbanístico sobre la viabilidad de los proyectos que dieron origen a la configuración de las causales de intervención forzosa administrativa de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722, Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, en su calidad de enajenadores de vivienda.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el agente especial de la sociedad Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722, remitió el día 6 de abril de 2021, con radicado Nro. 202110163886 el documento denominado concepto integral.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el agente especial de las sociedades Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, remitió el día 6 de abril de 2021, con radicado Nro. 202110164057 el documento denominado concepto integral.

Concepto Integral Constructora del Norte

El agente especial realiza una descripción de los inmuebles que hacen parte del activo de la Constructora del Norte de Bello S.A.S., los cuales son:

1. Proyecto New York: 1 matrícula inmobiliaria
2. Edificio Arkanzas: 15 matrículas inmobiliarias
3. Proyecto Bruselas: 1 matrícula inmobiliaria
4. Edificio Kairos: 9 matrículas inmobiliarias
5. Edificio Nebraska: 1 matrícula inmobiliaria
6. Edificio Mandalay: 2 matrículas inmobiliarias
7. Edificio Oregon: 7 matrículas inmobiliarias

- 2 -





Alcaldía de Medellín

8. Edificio San Remo: 3 matrículas inmobiliarias
9. Edificio Santi Bari: 15 matrículas inmobiliarias
10. Edificio Tallahasi I: 1 matrícula inmobiliaria
11. Edificio Sao Paulo: 2 matrículas inmobiliarias

De otro lado, presenta la siguiente información:

1. Estimación de los activos y pasivos de la sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S., con NIT 900.586.722
2. Ruta crítica de la intervenida: i) matriz industrial; ii) análisis estructural; iii) pesos ponderados.
3. Plan de acción con su correspondiente cronograma.
4. Presupuesto general de la intervención estimado para cuatro años.

De acuerdo a lo anterior, el agente especial recomienda la liquidación forzosa administrativa de la empresa Constructora del Norte de Bello S.A.S.

Concepto Integral Inmobiliaria Europa

El agente especial realiza una descripción de los inmuebles que hacen parte del activo de la Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., los cuales son:

1. Edificio Aguanova: 1 matrícula inmobiliaria
2. San José de las Cumbres: 2 matrículas inmobiliarias
3. Edificio Pietrasanta: 12 matrículas inmobiliarias
4. Proyecto Ipanema: 1 matrícula inmobiliaria
5. Proyecto Normandía: 2 matrículas inmobiliarias

De otro lado, presenta la siguiente información:

1. Estimación de los activos y pasivos de la sociedad Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068
2. Ruta crítica de la intervenida: i) matriz industrial; ii) análisis estructural; iii) pesos ponderados.
3. Plan de acción con su correspondiente cronograma.
4. Presupuesto general de la intervención estimado para cuatro años.

De acuerdo a lo anterior, el agente especial recomienda la liquidación forzosa administrativa de la empresa Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S.

En la Resolución Nro. 202050074994 del día 2 de diciembre de 2020, se esboza que las sociedades Constructora del Norte de Bello S.A.S., e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., presentan una situación crítica contable, jurídica y financiera, a saber: 1) una suspensión de pago de sus obligaciones que ha generado múltiples acciones judiciales contra la sociedad; 2) la violación de las normas estatutarias, urbanísticas y contables; 3) el manejo inseguro de sus



Alcaldía de Medellín

negocios y el ejercicio de la actividad constructiva y de enajenación sin las autorizaciones o habilitaciones legales exigidas que vulneran el derecho a la vivienda de los compradores y coloca en riesgo su patrimonio e integridad y 4) finalmente se avizora que el patrimonio de esta sociedad es negativo, lo que implica que no posee capital para cubrir sus obligaciones vigentes, dado que existen demandas ejecutivas y declarativas por el incumplimiento en sus obligaciones financieras, laborales y civiles, lo que sin lugar a dudas permite concluir que el patrimonio se encuentra en grave quebranto que imposibilita el pago oportuno de sus obligaciones.

Que mediante Resolución Nro. 202150051230 del día 3 del mes junio del año 2021, se designó y tomo posesión como revisora fiscal de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 la señora Erika Yaneth Cañaveral Valencia identificada con cédula de ciudadanía Nro. 43.997.385, con tarjeta profesional Nro. 138809-T.

Las razones antes invocadas fundamentan la aplicación de la modalidad de liquidación en tanto que, con ella se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, así como mantener y preservar el derecho a la vivienda digna, el patrimonio y el orden público, por tanto, esta Subsecretaría de Control Urbanístico de conformidad con el Decreto con Fuerza de Acuerdo de 883 de 2015, procederá a establecer la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, máxime que durante el periodo en que asumió la Superintendencia de Sociedades y esta Dependencia hasta la fecha no se evidenció ninguna mejoría en la condición de la sociedad ni existe un plan viable que permita el desarrollo del objeto social de la sociedad de conformidad con el ordenamiento jurídico.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1: Disponer que la toma de posesión de la sociedad sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 tendrá la modalidad de liquidación forzosa administrativa.

Artículo 2: Además de los efectos previstos en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968, artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y de acuerdo con el artículo 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010 se dispone de las siguientes medidas:

2.1. La advertencia de que todas las obligaciones a plazo a cargo de la intervenida son exigibles a partir de la fecha en que se adoptó la medida de liquidación forzosa administrativa, sin perjuicio de lo que dispongan las normas que regulan las

- 4 -



Alcaldía de Medellín

operaciones de futuros, opciones y otros derivados, de acuerdo con lo previsto en el literal b) del artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero;

2.2. En el caso de aseguradoras, la advertencia acerca de la terminación automática al vencimiento de un plazo de dos (2) meses contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo, de los contratos de seguros vigentes, cualquiera que sea su clase, salvo cuando se trate de seguros de cumplimiento o de vida, evento en el cual el plazo podrá ser ampliado hasta en seis (6) meses;

2.3. La advertencia de que el pago efectivo de las condenas provenientes de sentencias en firme contra la entidad intervenida proferidas durante la toma de posesión se hará atendiendo la prelación de créditos establecidos en la ley y de acuerdo con las disponibilidades de la entidad.

Parágrafo: Se exhorta al señor Héctor Alirio Peláez Gómez para que si aún no lo ha hecho realice cada una de las medidas preventivas obligatorias establecidas en el numeral 1 del artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y en el artículo 2 de la Resolución Nro. 202050074994 del 2 de diciembre de 2020.

Artículo 3: Designar al señor Héctor Alirio Peláez Gómez identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.429.390 como agente liquidador de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068 de conformidad con el artículo 9.1.1.2.1 del Decreto 2555 de 2010, quien se venía desempeñando como agente especial designado en la Resolución Nro. 202050074994 del 2 de diciembre de 2020.

Parágrafo: Los honorarios del liquidador se atenderán en los términos señalados en el artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y serán con cargo a la entidad en intervención.

Artículo 4: Designar a la señora Erika Yaneth Cañaveral Valencia identificada con cédula de ciudadanía Nro. 43.997.385 como contralora de conformidad el artículo 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, quien se venía desempeñando como revisora fiscal de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068.

Parágrafo: Los honorarios de la contralora serán atendidos de acuerdo a lo fijado en la Resolución Nro. 202150051230 del día 3 de junio de 2021.

Artículo 5: La supervisión de la toma de posesión en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, estará a cargo de Roosevelt 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.



Alcaldía de Medellín

Artículo 6: En caso de que no se haya realizado disponer la ocupación inmediata de los libros de contabilidad de cuentas y papeles y demás documentos pertenecientes a la sociedad Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.296.839 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068

Artículo 7: Decretar el embargo y secuestro de los bienes inmuebles de propiedad de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068., en que figure como titular de dominio la persona jurídica.

Parágrafo: Para el efecto oficiar a la oficina de Instrumentos Públicos para que se realice la respectiva anotación.

Artículo 8: Ordenar el embargo y secuestro de todos los bienes muebles y enseres de propiedad de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, así como los derechos de cualquier naturaleza adquiridos por la misma.

Artículo 9: Ordenar el embargo y secuestro de los dineros, títulos y bienes que se encuentren a nombre de las sociedades Constructora del Norte S.A.S., con NIT 900.586.722 e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., con NIT 900.913.068, en las entidades afiliadas al sistema financiero y bancario nacional, así como en otras entidades captadoras de dinero al público a nivel nacional.

Parágrafo: En consecuencia, las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos de la persona intervenida mediante el presente acto, que no sea autorizado por el agente liquidador.

Artículo 10: Notificar personalmente el contenido de la presente resolución al señor Héctor Alirio Peláez Gómez, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.429.390, de conformidad con las previsiones del artículo 66, 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 11: Notificar personalmente el contenido de la presente resolución la señora Erika Yaneth Cañaveral Valencia identificada con cédula de ciudadanía Nro. 43.997.385, con tarjeta profesional Nro. 138809-T, de conformidad con las previsiones del artículo 66, 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 12: La Subsecretaría de Control Urbanístico publicará la citada Resolución a través de la página web del municipio de Medellín.

Artículo 13: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma procede el recurso de reposición ante la Subsecretaría de Control



Alcaldía de Medellín

Urbanístico, 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 de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

MONICA MILENA GUERRA BUSTAMANTE
SUBSECRETARIA DE DESPACHO

Elaboró: Daniel Botero Bedoya, Andrés Felipe Seguro Montoya. – Revisó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda. - Aprobó: Laura Vásquez Sánchez.