



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

RESOLUCIÓN NÚMERO 202450089221 DE 18/11/2024

“Por medio de la cual se remueve y se designa nuevo agente liquidador para los procesos de liquidación forzosa administrativa de la CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S., CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S., INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S., JORGE WILLSSON PATIÑO TORO Y MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO”

El Subsecretario de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito Especial de Medellín

En uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, artículo 187 de la Ley 136 de 1993, Ley 66 de 1968, el Decreto - Ley 663 de 1993 – Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Decreto Nacional 2555 de 2010, el artículo 346 del Decreto 883 de 2015, la Ley 1437 de 2011 y demás normas aplicables y,

CONSIDERANDO QUE:

1. De conformidad con el artículo 346 del Decreto 883 de 2015, la Subsecretaría de Control Urbanístico 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, conforme lo establece la ley 66 de 1968, entre otras, las siguientes facultades: 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

Página - 1 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

o agente liquidador para que se encargue de asumir funciones públicas administrativas transitorias en la modalidad de administración o liquidación y designar al contralor; y 3) Expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de medidas correctivas que considere necesarias.

2. Las funciones de inspección, vigilancia y control a cargo de la Subsecretaría de Control Urbanístico, 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, reformada por el Decreto Ley 2610 de 1979 y demás normas concordantes y complementarias.

3. Los procesos de intervención de enajenadores se adelantan conforme a los términos y procedimientos establecidos en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sus decretos reglamentarios, por remisión de los artículos 12 y 19 de la Ley 66 de 1968.

4. En ejercicio de dichas funciones, la Subsecretaría de Control Urbanístico, mediante Resolución 202050060564 del 14 de octubre de 2020, tomó posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, identificada con NIT 900.296.839 y mediante Resolución 202050074994 del 2 de diciembre de 2020, 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.

5. En estas resoluciones se designó al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390, como agente especial para la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes.

6. Mediante Resolución No. 202150053737 del 11 de junio de 2021, se dispuso la liquidación forzosa administrativa de la sociedad **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.** y se designó igualmente al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390, como agente liquidador.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 2 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7. Mediante Resolución No. 202150053932 del 15 de junio de 2021, se dispuso la liquidación forzosa administrativa de las sociedades **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S**, e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y se designó al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390, como agente liquidador.

8. Por medio de Resolución No. 202250088274 del 3 de agosto de 2022, la Secretaría de Gestión y Control Territorial asumió las competencias de inspección, vigilancia, control y supervisión de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**

9. La Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, mediante resolución 202250096131 del día 1 de septiembre de 2022, ordenó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes en la modalidad de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales comerciantes **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.701.370 y **MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO**, identificada con cédula de ciudadanía número 34.990.458 y se designó al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390 como agente liquidador.

10. El día 29 de noviembre de 2022, mediante Resolución No. 202250120625, la Secretaría de Gestión y Control Territorial de Medellín, ordenó devolver las competencias de inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas y personas naturales comerciantes intervenidas, a la Subsecretaría de Control Urbanístico, para que esta dependencia realice las labores de seguimiento al proceso de liquidación de las personas antes indicadas.

11. Que en desarrollo de las labores propias de seguimiento que debe realizar, el Distrito de Medellín – Secretaría de Gestión Control Territorial - Subsecretaria de Control Urbanístico, se encuentra lo siguiente:

Mediante los oficios 202230107388, 202230107389 y 202230107385 del 16 de marzo de 2022, se fijó cronograma de trabajo de los procesos de liquidación forzosa administrativa de

Página - 3 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Constructora del Norte de Bello S.A.S.; Constructora INVERNORTE S.A.S. e Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., indicando para cada una de ellas lo siguiente:

- Fechas para la reunión mensual en donde el agente liquidador debía indicar los avances obtenidos en el cumplimiento del cronograma de trabajo establecido.
- Contenido del informe trimestral y la forma en que debe estructurarse la información, la cual corresponde a: i) Gastos administrativos, ventas de activos, pagos de acreencias, información financiera (liquidez, eficiencia, rentabilidad, capacidad de pago y todos los demás que considere necesarios, comparándolos frente al periodo anterior y al mismo periodo), balance y estados de pérdidas y ganancias, flujo de caja, endeudamiento, cartera, presupuesto, informe contractual, ejecución del plan de compras y gastos, procesos judiciales y demás puntos que encuentre pertinentes, ii) Calificación de créditos. iii). Reuniones y acuerdos llevados a cabo por la junta de acreedores, iv). Acuerdos de pago suscritos por el agente liquidador con los acreedores, v). Un informe de ejecución comentado, el cual debe ser soportado mediante documentos de texto explicativos, gráficas, cuadros, entre otros, indicando el nivel de cumplimiento del presupuesto durante el periodo, así como el acumulado; las variaciones que se presenten, la justificación de las variaciones, comentarios sobre la ocurrencia de situaciones relevantes y las nuevas acciones o estrategias que se adopten, vi). Balance general, estado de resultados y notas a los estados que incluya saldo inicial, movimientos débitos y créditos y el saldo final, vii). Relación de los actos administrativos emitidos por el agente liquidador y avance de las actividades y etapas surtidas durante el periodo del informe.
- Cronograma para la ejecución de las reuniones propias de la rendición del informe trimestral estableciendo como fechas 18 de abril, 22 de agosto y 19 de diciembre del año 2022.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 4 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12. A través de oficio 202230476371 de 03 de noviembre de 2022, la Secretaría de Gestión y Control Territorial en coordinación con la Subsecretaría de Control Urbanístico, requirió al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, para que en el término de 3 días hábiles presentara información de cada una de las personas naturales y jurídicas intervenidas, en el que se le solicitó aportar: i) Cronograma y ejecución de emplazamiento y calificación de créditos; ii) Pasivos totales calificados con su prelación; iii) Activos disponibles; iv) Estados financieros; v) Informe gerencial de procesos judiciales por jurisdicción; vi) Estado de la gestión documental (verificación si se cuenta con los servicios adecuados para la organización y custodia del archivo); vii) Estado actual de cada uno de los procesos de liquidación forzosa administrativa; viii) Relación detallada de ventas urgentes que se han realizado, estableciendo el bien vendido, valor y personas que intervienen en el acto; ix) Relación detallada de los gastos administrativos que se han generado y pagado a la fecha y x) Relación detallada de la realización de activos diferentes a las ventas urgentes, describiendo el bien vendido, valor y personas que intervienen en el acto. De igual manera, se le requirió adjuntar los soportes de las respuestas.

13. El día 9 de noviembre del año 2022, el agente liquidador allegó respuesta en donde solicitó ampliación de términos para la entrega de la información requerida a través de oficio 202230476371 del 03 de noviembre de 2022.

14. Mediante oficio 202230486165 del 10 de noviembre de 2022, la Secretaría la Gestión y Control Territorial dio respuesta a dicha solicitud del agente liquidador, en donde le expresó que la información requerida se realizó de conformidad con el numeral segundo del artículo 296 del Decreto 663 de 1993, el cual dispone el seguimiento a la actividad del agente liquidador, y se le ordenó dar respuesta en el término perentorio de 5 días hábiles.

15. Ante la renuencia para dar respuesta, mediante oficio 202230500244 del 21 de noviembre de 2022, la Secretaría la Gestión y Control Territorial, requirió por tercera vez al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, para que suministrara la información que le fue solicitada inicialmente a través del oficio 202230476371 del 03 de noviembre de 2022 y posteriormente mediante oficio 202230486165 del 10 de noviembre de 2022, en ejercicio de la función de seguimiento que se realiza a los procesos de liquidación forzosa administrativa



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 5 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

adelantados por el agente liquidador, consagrada en el numeral segundo del artículo 296 del Decreto 663 de 1993.

16. El 21 de noviembre de 2022, mediante oficio 202210393372, el agente liquidador presentó respuesta al requerimiento 202230500244 del 21 de noviembre de 2022, en donde solicitó aclaración del tercer requerimiento y que la información que solicitó la Secretaría de Gestión y Control Territorial, requería ser compilada, organizada, y revisada, por lo que era imposible entregar en un término de 8 días hábiles.

17. A través de oficio 202230509044 del día 24 de noviembre de 2022, la Secretaría de Gestión y Control Territorial dio respuesta al oficio presentado por el agente liquidador (202210393372 de 21 de noviembre de 2022) recordándole que la norma en la cual se fundamentaron los dos requerimientos establece que corresponde a quien designa al agente liquidador hacer seguimiento de la actividad encomendada, en este caso el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín representado en la Secretaría de Gestión y Control Territorial quien puede acceder en cualquier tiempo a los documentos y actuaciones de la liquidación con el objeto de examinar la gestión y la eficacia de la actividad del agente liquidador, igualmente, se recordó al agente liquidador quien respondió al requerimiento 202230476371 del 03 de noviembre de 2022, mediante documento de fecha 9 de noviembre de 2022, en donde solicitó la ampliación del término para suministrar la información requerida.

Así las cosas, se reiteró al agente liquidador la solicitud para que suministrara la información requerida en el oficio 202230476371 del 3 de noviembre de 2022, toda vez que no había sido entregada a la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

18. Todo lo anterior constituye una dilación injustificada y reiterativa por parte del agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, pues se ha abstenido y retardado la entrega de la información requerida, solicitando prórrogas y aclaraciones, dificultando con dicha conducta la función del Distrito de Medellín de realizar seguimiento a la gestión del agente liquidador frente a los procesos de liquidación forzosa administrativa de las personas naturales y jurídicas intervenidas. Es importante resaltar que dicho seguimiento es un mecanismo de protección a los acreedores de los intervenidos sujetos a la medida administrativa.

Página - 6 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

19. Mediante documento con radicado 202210397462 de 24 de noviembre de 2022, allegado por correo electrónico, el agente liquidador dio respuesta a la solicitud del 03 de noviembre de 2022, informando: 1. El cronograma y ejecución de emplazamiento y calificación de créditos; 2. Pasivos totales calificados con su prelación de las personas naturales y jurídicas en proceso de liquidación; 3. Los activos disponibles; 4. Los estados financieros; 5. Informe gerencial de procesos judiciales por jurisdicción y con su respectiva contingencia; 6. Estado de la gestión documental; 7. estado actual de cada uno de los procesos de intervención; 8. Relación detallada de ventas urgentes que se realizaron, estableciendo el bien vendido, valor y personas que intervienen en el acto; 9. Relación detallada de los gastos administrativos que se han generado y pagado a la fecha, y 10. Relación detallada de la realización de activos diferentes a las ventas urgentes, estableciendo el bien vendido, valor y personas que intervienen en el acto.

20. Mediante oficio 202230502108 del 21 de noviembre de 2022, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, requirió a la señora **ERIKA YANETH CAÑAVERAL VALENCIA**, quien actuaba como Contralora de las intervenidas, para que aportara la siguiente información: 1. El saldo de las cuentas de las bancarias intervenidas; 2. Los extractos bancarios; 3. Los estados financieros; 4. Un informe de los gastos administrativos y costos; 5. Un informe del estado de los activos desde el punto de vista físico, jurídico y financiero; 6. Soporte de los créditos que fueron graduados y calificados en las resoluciones números 1 y 2; 7. Copia de los avalúos que fueron aprobados mediante las resoluciones números 3 y 4; y 8. Relación de los ingresos y egresos, así como del saldo actual.

21. El 24 de noviembre de 2022, la señora **ERIKA YANETH CAÑAVERAL VALENCIA**, allegó por correo electrónico la información solicitada, informando: 1. El saldo de las cuentas bancarias de las personas intervenidas a fecha 31 de octubre de 2022; 2. Los extractos bancarios; 3. Los estados financieros con corte a 31 de octubre de 2022; 4. Informe de costos y gastos administrativos generados desde la fecha de nombramiento del agente liquidador hasta el corte de octubre de 2022; 5. Informe del estado de los activos desde el punto de vista físico, jurídico y financiero; 6. Soporte de los créditos que fueron graduados y calificados en las resoluciones números 1 y 2 junto con las reclamaciones realizadas en términos y extemporáneas de las personas jurídicas intervenidas; 7. Copia de los avalúos que fueron aprobados mediante las resoluciones No.3 y No. 4; y 8. Relación de los ingresos y egresos, así como el saldo actual.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 7 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

22. Mediante oficio 202230517216 del 29 de noviembre de 2022, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, requirió al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ** y a la contralora **ERIKA YANETH CAÑAVERAL**, para que complementaran las respuestas que mediante correo electrónico allegaron el 24 de noviembre de 2022, particularmente en lo relacionado con las preguntas número 6 “Estado de la gestión documental, preguntando si se contrató una empresa para la organización y custodia del archivo, solicitándole informar si se tenía contratada una empresa o cómo se realizaba la custodia, gestión, y archivo de toda la documentación de los procesos de liquidación forzosa administrativa y a la pregunta número 7 relacionada específicamente con el estado actual de cada uno de los procesos de intervención, en donde se solicitó aclarar en qué criterios se encuentra sustentado el avance del 5% en cuanto a la etapa de pago de pasivos a cargo de las intervenidas.

Además, se requirió a la Contralora **ERIKA YANETH CAÑAVERAL VALENCIA**, para que enviara los soportes respectivos de las preguntas número 9 y 10 “Relación detallada de la realización de activos diferentes a las ventas urgentes, estableciendo el bien vendido, valor y personas que intervienen en el acto”, solicitando que se aclare si los anticipos dados por los promitentes compradores se realizaron antes de la toma de posesión o con posterioridad a esta y en el mismo sentido los contratos de promesa de compraventa.

23. Mediante oficio 202210406704 del 02 de diciembre de 2022, el agente liquidador y la contralora allegaron respuesta a la solicitud de complementación, en la que manifestaron que no se contrató a una empresa dedicada exclusivamente para la custodia, gestión y archivo de toda la documentación de los procesos de liquidación forzosa administrativa, pues tal labor la desempeña el área administrativa, contable y jurídica como parte del servicio contratado.

En la respuesta también se indicó que el criterio bajo el cual está sustentado el 5% de avance de los procesos se refiere a las ventas, adjudicación y pagos y que dicho porcentaje no fue fácil de calcular, pues se calculó teniendo en cuenta el tiempo proyectado para terminar el proceso de liquidación forzosa administrativa;

Frente a la pregunta 9. Señalaron que los soportes respectivos para la fecha se estaban clasificando y copiando para ser entregados personalmente al funcionario



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 8 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

que delegara la Subsecretaría (retrasando una vez más la entrega de la información que le fue requerida).

En lo relacionado con la respuesta a la pregunta 10. Indicaron que a todos los negocios jurídicos que se habían celebrado con anterioridad a la toma de posesión, se les daba el tratamiento de créditos en la graduación y clasificación, quedando las intervenidas con la responsabilidad de pagar en orden y respetando la prelación legal de las obligaciones, teniendo en cuenta la disponibilidad de recursos, y que para la fecha no existían las condiciones para escriturar inmuebles a los promitentes compradores ya que se carecía de presupuesto.

24. Mediante oficio 202230521318 del día 01 de diciembre de 2022, se requirió al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, para que presentara informe de rendición de cuentas trimestral para el día 19 de diciembre de 2022, y se le solicitó aportar: 1. Estado de activos de liquidación (Estado de Balance), 2. Estado de resultados. 3. Flujo de caja y 4. Notas a los estados financieros y las revelaciones; además de lo anterior, se le solicitó rendir explicaciones sobre los hechos narrados en la acción de tutela presentada por la señora Martha Cecilia Holguín Castaño, respecto del proyecto Mall Alabama, quien manifestó que el agente liquidador no solo había tomado posesión sobre los bienes de dominio privado propiedad de las personas objeto de toma de posesión, sino que también, de forma arbitraria había tomado posesión sobre bienes comunes, que ya tenían designada administradora, conforme a la constitución de régimen de propiedad horizontal.

25. Mediante oficio 202230536467 del día 13 de diciembre de 2022, se requirió al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ** y a la señora **ERIKA YANETH CAÑAVERAL VALENCIA**, para que contestaran en debida forma los requerimientos que se les había realizado mediante los oficios con radicado 202230517216 del día 23 de noviembre de 2022 y 202230521318 del 01 de diciembre de 2022, pues se estaba supeditando la entrega de la información a que la Subsecretaría designara un funcionario a quién se le entregara la información, para que según su preocupación, se garantizara la reserva de la información, olvidando que el numeral 2 del artículo 296 del decreto 663 de 1993, establece que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, tiene acceso a los libros y papeles de la entidad y a los documentos y actuaciones de la liquidación, sin que le sea oponible reserva alguna, máxime, cuando se trata de



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 9 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

examinar la gestión y eficacia de la actividad del agente liquidador, sin perjuicio de la facultad de removerlo libremente, por lo que esta dependencia le indicó que no era competencia de la Secretaría determinar los medios por los cuales podía radicarse la información; adicionalmente se le solicitó aportar la información que se le había pedido respecto de la toma de posesión del Mall Alabama.

26. El día 14 de diciembre de 2022, la Subsecretaría de Control Urbanístico emitió la Resolución número 202250125732, "Por medio de la cual, se fija la garantía exigida al Agente Especial, asignado a los procesos de liquidación de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**"

27. El día 19 de diciembre de 2022, se llevó a cabo reunión para la presentación de informe trimestral por parte del agente liquidador, la cual debió suspenderse y reprogramarse para el día 28 del mismo mes y año, pues del análisis de la información que había sido presentada por el agente liquidador al inicio de la reunión, se advirtió la necesidad que la misma se presentara de forma separada por cada una de las intervenidas y que incluyera información sobre el componente administrativo, contable, jurídico y financiero. Así mismo, se solicitó que la información fuera presentada con una debida antelación a la reunión del día 28 de diciembre de 2022, para que la Subsecretaría pudiera realizar el estudio y análisis de la misma previo a la reunión.

28. En dicha reunión, igualmente se advirtió de una situación anómala derivada de la múltiple condición que ostentaba la abogada **CLAUDIA MARÍA HINCAPIÉ MEJÍA**, quien habiendo fungido como abogada del señor **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y de algunas de las sociedades que eran objeto de toma de posesión en diferentes procesos judiciales y administrativos tenía vinculación con la liquidación como abogada de apoyo. Además, se determinó que las obligaciones de esta profesional fueron graduadas y calificadas como obligaciones de primera clase. (orden laboral) respecto de una de las sociedades intervenidas. Finalmente, se determinó, además, según lo manifestado por el mismo agente liquidador, que la señora Hincapié Mejía era comisionista por corretaje para la denuncia y recuperación de activos de las intervenidas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 10 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

29. También llamó la atención del Despacho y sobre ello se indagó al agente liquidador y a su equipo de apoyo, respecto del hecho que los avalúos de los inmuebles pertenecientes a las sociedades objeto de liquidación, se presentaron por debajo del valor comercial de forma generalizada afectado cada inmueble en un 35%, lo que representa un 35% menos para el total del activo liquidable, sin indicarse con claridad los motivos que dieron lugar a tan significativa reducción en los mismos y además, sin utilizar un criterio distintivo entre cada uno de ellos, según las condiciones particulares de cada bien según correspondía.

En consecuencia, se solicitó que se realizara una revisión de los predios que conforman la masa, uno a uno, para que el precio para todos los bienes fuera calculado en condiciones particulares y no con un 35% generalizado, sino que se tenga en cuenta las condiciones particulares de cada uno y una debida justificación por el experto evaluador contratado para tal fin.

30. El día 21 de diciembre de 2022, se expidió la Resolución 202250127580, por medio de la cual se removió a la señora **ERIKA YANETH CAÑAVERAL VALENCIA** del cargo de contralora de la liquidación forzosa administrativa de las personas que nos ocupan, con base en irregularidades que se encontraron en el análisis de la información suministrada por la referida contralora en relación con la gestión.

31. El día 26 de diciembre de 2022, mediante oficio con radicado 202230557873, se dio respuesta al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, de las peticiones elevadas por este mediante el radicado 202210404083 del 30 de noviembre de 2022, respecto de la resolución por medio de la cual se le exigiría prestar caución, en el sentido de indicarle que correspondía a este gestionar con las diferentes aseguradoras que operan en el país, el contrato de seguro por medio del cual diera cumplimiento a la caución exigida, así mismo, se le indicó que la expedición de instructivos era facultativa y no obligatoria para esta dependencia.

32. El día 28 de diciembre de 2022, se dio inicio a la continuación de la reunión de rendición de cuentas del agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, sin que este, de manera previa hubiera remitido la información que le fue solicitada en la reunión del día 19 de diciembre de 2022. Para dicha fecha, el agente liquidador solicitó el acompañamiento de la Personería de Medellín, por lo



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 11 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

que a la reunión asistieron delegados de dicha entidad. Pese a que el agente liquidador no aportó de manera previa la información que se le había requerido, se permitió que este iniciara su exposición con el objeto de procurar avanzar con el objetivo de la reunión, no obstante, por solicitud de los delegados de la Personería, la reunión se suspendió nuevamente con la intención que la Subsecretaría pudiera hacer una análisis y revisión de la información que fue presentada por el agente liquidador y realizara los requerimientos que se considerara necesario hacer respecto de la información que había presentado, y posteriormente se volviera a fijar fecha para continuar con la reunión de seguimiento.

33. De la revisión de la información que había presentado el agente liquidador en las reuniones del 19 y 28 de diciembre del año 2022, se evidenció que la misma no estaba con base en el marco contable para entidades que no cumplen la hipótesis de negocio en marcha, adicionalmente que la información estaba dispersa y no reflejaba todos los hechos económicos y contingentes para que permitieran su análisis, por lo que el día 4 de enero de 2023, mediante oficio con radicado 202330002984, se requirió al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, para que realizara la corrección y ampliación de la información.

34. En el siguiente cuadro se relacionan los oficios indicativos del cronograma de trabajo del proceso de seguimiento a la liquidación de las sociedades intervenidas:

Número de Oficio y fecha	Sociedad intervenida
202230107388- 16/03/2022	Inmobiliaria Europa Construcciones
202230107389- 16/03/2022	Constructora del Norte de Bello
202230107385- 16/03/2022	Constructora Invernorte

Como se observa, para cada sociedad intervenida se generó un oficio independiente, lo que significa que cada una contó con su correspondiente cronograma en el que se conocía las fechas de los informes trimestrales y la forma como debía estructurarse la información.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 12 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con todo, el agente liquidador en la reunión de entrega y socialización del informe trimestral del 19 de diciembre de 2022, presentó los documentos del informe trimestral de las intervenidas de manera conjunta y no de forma separada por cada una de estas, imposibilitando y/o dificultando la comprensión y análisis de la información por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico. Dicho acto por parte del agente liquidador sólo refleja su omisión a las directrices establecidas en los oficios relacionados y su incumplimiento a las indicaciones dadas durante el proceso, pues así también quedó en evidencia cuando no allegó la información requerida con antelación a la reunión del 28 de diciembre de 2022.

35. Los actos del agente liquidador han constituido un impedimento al cumplimiento del numeral 2 del artículo 296 del decreto 663 de 1993, para el conocimiento detallado de la información jurídica, contable y financiera de los procesos de liquidación forzosa administrativa.

36. El día 18 de enero de 2023, mediante oficio con radicado 202330014029, se puso en conocimiento de la Comisión de Disciplina Judicial del Consejo Seccional de la Judicatura de Antioquia, hechos que pudieran llegar a ser constitutivos de falta disciplinaria de la profesional en derecho **CLAUDIA MARÍA HINCAPIÉ MEJÍA**, por la múltiple calidad que esta ostenta en el proceso de liquidación, esto es, que dicha profesional había fungido como abogada del señor **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y de algunas de las sociedades que eran objeto de toma de posesión, en diferentes procesos judiciales y administrativos; que esta había sido graduada y calificada como acreedora de primer orden (laboral) respecto de una de las intervenidas; que actualmente era abogada de apoyo del agente liquidador; y finalmente, que según lo manifestado por el mismo agente liquidador, esta era comisionista por corretaje para la denuncia y recuperación de activos de las intervenidas.

37. El agente liquidador, mediante radicado 202310009875 del día 18 de enero de 2023, presentó recusación en contra de la Dra. **ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO**, en su calidad de Secretaria de Gestión y Control Territorial, y en contra del señor **GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR**, en su calidad de Subsecretario de Control Urbanístico de Medellín; frente a lo cual este último debió emitir la resolución 202350003534 del 23 de enero de 2023, en el que se negaba la recusación presentada por el agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, y se ordenó suspender los términos de las actuaciones administrativas





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la Subsecretaría respecto de la liquidación conforme lo ordena el artículo 12 de la ley 1437 de 2011; y finalmente remitió la recusación a la Secretaría de Gestión y Control Territorial en su calidad de superior jerárquico para que se pronunciara en el marco de sus competencias legales.

38. El día 3 de febrero de 2023, mediante Resolución No. 202350006748, el Alcalde del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, declaró la improcedencia de la recusación presentada en contra de la señora Andrea Cecilia Salazar Jaramillo, quien actuaba como Secretaria de Gestión y Control Territorial.

39. Mediante Resolución No. 202350007291 del 07 de febrero de 2023, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, resolvió negar la recusación presentada en contra del señor **GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR** en su condición de Subsecretario de Control Urbanístico y ordenó levantar la suspensión de los términos administrativos.

40. En cumplimiento de lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico, emitió el auto 202330040303 del 08 de febrero de 2023, *"POR MEDIO DEL CUAL SE CUMPLE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR EN CUANTO A ORDENAR EL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS ADMINISTRATIVOS DECRETADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 202350003534 DE 23/01/2023"*.

41. Igualmente, en atención al levantamiento de términos, la Subsecretaría de Control Urbanístico emitió la resolución 202350008307 del 10 de febrero de 2023, *"Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y se concede el de apelación, presentado por la señora ERIKA YANETH CAÑAVERAL VALENCIA en contra de la Resolución 202250127580 de 21 de diciembre de 2022"*.

42. El día 15 de febrero de 2023, el Juzgado Doce Civil Municipal de Medellín, notificó a la Alcaldía de Medellín – Secretaría de Gestión y Control Territorial – Subsecretaría de Control Urbanístico, la admisión de tutela con radicado No. 05001 40 03 012 2023 00167 00, presentada por el señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, en calidad de agente liquidador y representante legal de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** y las personas naturales comerciantes **JORGE WILLSSON PATIÑO**

Página - 14 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TORO y MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO, en contra del Distrito de Medellín - Secretaría de Gestión y Control Territorial - Subsecretaría de Control Urbanístico, dando a conocer igualmente que se decretó la siguiente medida provisional:

“Tercero. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 7° del Decreto 2591 de 1991, por considerarlo urgente y necesario y con el fin de evitar la causación de un perjuicio irremediable que pueda hacer nugatoria la decisión de fondo como medida provisional se ordena al Distrito de Medellín - Secretaría de Gestión y Control Territorial - Subsecretaría de Control Urbanístico que de forma inmediata suspenda la actuación administrativa relacionada con la liquidación forzosa administrativa de la Constructora Invernorte SAS, Constructora del Norte de Bello SAS, Inmobiliaria Europa Construcciones SAS, Jorge Willsson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño ordenadas mediante las resoluciones N° 202150053737, 202150053932, 202150053932 y 202250096131”.

En cumplimiento de la medida provisional decretada por el juez de tutela, la Subsecretaría de Control Urbanístico emitió el auto 202330055232 del 17 de febrero de 2023, **“POR MEDIO DEL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LA MEDIDA PROVISIONAL DE SUSPENSIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, ORDENADA POR EL JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN DENTRO DEL PROCESO DE ACCIÓN DE TUTELA CON RADICADO No. 2023-00167”.**

El anterior auto fue corregido mediante auto 202330056695 del día 20 de febrero de 2023 **“POR EL CUAL SE CORRIGE ERROR DE DIGITACIÓN DEL AUTO No. 202330055232 DEL 17 DE FEBRERO DE 2023, ‘POR MEDIO DEL CUAL SE DA CUMPLIMIENTO A LA MEDIDA PROVISIONAL DE SUSPENSIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, ORDENADA POR EL JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN DENTRO DEL PROCESO DE ACCIÓN DE TUTELA CON RADICADO No. 2023-00167’”.**

43. El día 27 de febrero de 2023, fue notificado a esta Subsecretaría el fallo de tutela proferido por el Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Medellín, bajo el radicado 05001400301220230016700, mediante el cual resolvió lo siguiente:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 15 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“Primero. Tutelar los derechos fundamentales al debido proceso del señor HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ en calidad de Agente liquidador y en representación de Constructora Invernorte SAS, Constructora del Norte de Bello SAS, Inmobiliaria Europa Construcciones SAS, Jorge Willsson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño, vulnerados por la Alcaldía del Distrito de Medellín.

Segundo. En consecuencia, ordenar a la Alcaldía del Distrito de Medellín que, a través de la Secretaria de Gestión y Control Territorial, la Subsecretaria de Control Urbanístico y/o la dependencia que corresponda dentro de las treinta y seis (36) horas hábiles siguientes a la notificación de esta providencia proceda a notificar en debida forma la Resolución N° 202350006748 del 3 de febrero de 2023 al señor HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ en calidad de Agente liquidador y en representación de Constructora Invernorte SAS, Constructora del Norte de Bello SAS, Inmobiliaria Europa Construcciones SAS, Jorge Willsson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño, de conformidad con lo señalado en la misma resolución y con plena sujeción para este trámite de conformidad con la Ley 1437 de 2011 y demás normas aplicables.

Tercero. Ordenar a la Alcaldía del Distrito de Medellín que ,a través de la Secretaria de Gestión y Control Territorial, la Subsecretario de Control Urbanístico y/o la dependencia que corresponda dentro de las treinta y seis (36) horas hábiles siguientes a la notificación de esta providencia proceda a dejar sin efecto la actuación adelantada con posterioridad a la expedición de la Resolución N° 202350006748 del 3 de febrero de 2023, trámites que deberán ser realizados nuevamente una vez esta última sea notificada en debida forma.

Cuarto. Levantar la suspensión de la actuación administrativa relacionada con la liquidación forzosa administrativa de la Constructora Invernorte SAS, Constructora del Norte de Bello SAS, Inmobiliaria Europa Construcciones SAS, Jorge Willsson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño ordenadas mediante las resoluciones N° 202150053737, 202150053932, 202150053932 y



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 16 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

202250096131 decretada por este Despacho como medida provisional mediante auto del 15 de febrero de 2023”.

44. En cumplimiento del fallo de tutela, la Secretaría de Gestión y Control Territorial emitió la resolución 202350017010 del día 01 de marzo de 2023, **“POR MEDIO DE LA CUÁL SE DEJA SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN NÚMERO 202350007291 DEL 07 DE FEBRERO DE 2023”** en la cual dispuso:

“PRIMERO. DEJAR SIN EFECTOS La Resolución No. 202350007291 del 07 de febrero de 2023, por medio de la cual **‘SE RESUELVE SOBRE UNA RECUSACIÓN’**”.

En el mismo sentido, la Subsecretaría de Control Urbanístico, emitió la resolución No. 202350017198 del 01 de marzo de 2023, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE DA CUMPLIMIENTO AL FALLO DE TUTELA DEL DÍA 27 DE FEBRERO DE 2023, PROFERIDO POR EL JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN, BAJO EL RADICADO 05001400301220230016700”**, en la cual se resolvió:

“PRIMERO: DEJAR SIN EFECTOS los siguientes actos administrativos:

- **El auto 202330040303** del 08/02/2023, **“POR MEDIO DEL CUAL SE CUMPLE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR EN CUANTO A ORDENAR EL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS ADMINISTRATIVOS DECRETADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 202350003534 DE 23/01/2023”**.
- **La resolución 202350008307** del 10/02/2023 **“Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y se concede el de apelación, presentado por la señora Erika Yaneth Cañaveral Valencia en contra de la Resolución 202250127580 de 21 de diciembre de 2022”**.

SEGUNDO: ORDENA LEVANTAR LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS que fue acatada mediante el **auto 202330055232 del 17/02/2023** y corregido mediante **auto 202330056695 del día 20/02/2023**, advirtiendo que no obstante, las actuaciones administrativas de esta Subsecretaría continuarán estando suspendidas hasta tanto se resuelva nuevamente por parte de la



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 17 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Secretaría de Gestión y Control Territorial la recusación presentada en contra del suscrito subsecretario”.

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, mediante resolución No. 202350017353 del 02 de marzo de 2023, **“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE SOBRE UNA RECUSACIÓN”**, dispuso:

“PRIMERO. Con fundamento en las consideraciones que se encuentran en la parte motiva, **NEGAR** la recusación que presentó, el 18 de enero de 2023, el señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ** en su calidad de Agente liquidador de la Constructora Invernorte S.A.S., Constructora del Norte de Bello S.A.S., Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., Jorge Willsson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño, todas ellas en liquidación forzosa administrativa, contra el Subsecretario de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

SEGUNDO. Ordenar al Subsecretario de Control Urbanístico levantar la suspensión de la actuación administrativa relacionada con la liquidación forzosa administrativa de la Constructora Invernorte S.A.S., Constructora del Norte de Bello S.A.S., Inmobiliaria Europa Construcciones S.A.S., Jorge Willsson Patiño Toro y Martha Cecilia Holguín Castaño”.

En atención a lo anterior, la Subsecretaría de Control Urbanístico emitió el auto 202330085518 del día 10 de marzo de 2023, **“POR MEDIO DEL CUAL SE CUMPLE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR EN CUANTO A ORDENAR EL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE TÉRMINOS ADMINISTRATIVOS DECRETADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN 202350003534 DE 23/01/2023”**.

45. Pese a que el día 4 de enero de 2023, se le requirió al agente liquidador corregir la información que había sido presentada en las reuniones llevadas a cabo los días 19 y 28 de diciembre de 2022, el día 17 de enero de 2023, mediante oficio 202310014619, se elevaron diversas solicitudes respecto del requerimiento que se le había realizado al agente liquidador, absteniéndose una vez más de entregar la información que le fue solicitada.

46. La anterior petición realizada por el agente liquidador solo pudo ser contestada por la Subsecretaría de Control Urbanístico el día 17 de marzo de

Página - 18 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2023, pues las recusaciones presentadas en contra de la Secretaria de Gestión y Control Territorial y del Subsecretario de Control Urbanístico implicaron la imposibilidad de actuar por parte de estos, igual situación se produjo como consecuencia de la medida provisional solicitada por el agente liquidador en el marco de la acción de tutela. Igualmente, se instó al agente liquidador para presentar la información a más tardar el día viernes **31 de marzo de 2023**, para dicha fecha este radicó una nueva petición en la que manifestó lo siguiente:

“...por medio de la presente comunicación me dirijo a su Despacho, para informarle que lo solicitado por su despacho, para ser entregado el día de hoy 31 de marzo de 2023, ya se encuentra procesado, compilado, en revisión y ajustes por parte de los equipos que acompañan la labor del agente liquidador.

Debido al volumen de lo solicitado, le informamos que necesitamos un término adicional, esto es hasta el miércoles 12 de abril de 2023, donde se procederá a la entrega de manera completa de la información, en razón de la interrupción por la semana santa. Solicitando especialmente al despacho habilitar un canal, que permita entregar la totalidad de la información de manera virtual debido a la gran cantidad de información que se debe entregar, ya que existe límite de archivos para cargar por PQRS o el sistema Mercurio en la página web de la Alcaldía de Medellín”.

47. Debido al receso de la Semana Santa del año 2023, esta Subsecretaría solo pudo dar respuesta a la nueva petición del agente liquidador, mediante oficio 202330127118 del día 12 de abril de 2023, en el que se le debió reiterar una vez más los canales oficiales por medio de los cuales debía radicar la información y se le sugirió adjuntar los anexos por medio de una USB debidamente rotulada y además de ello, se le indicó lo siguiente:

“Finalmente, en lo que respecta a la ampliación del término para presentar la información solicitada por esta dependencia, se le advierte que la misma se solicitó desde el día 4 de enero de 2023 y se le concedió un término de DIEZ (10) DÍAS para hacerlo, el cual venció el día 19 de enero de 2023, pero a pesar de ello, han transcurrido más de TRES (3) meses desde que se le realizó el requerimiento que nos ocupa, sin que haya procedido de conformidad,

Página - 19 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

valiéndose de solicitudes de aclaración y exclusión de la información que le fue requerida, así como de solicitudes de ampliación de términos, lo que a juicio de esta dependencia representa un grave incumplimiento en sus deberes como agente liquidador, al no atender diligentemente los requerimientos realizados por esta dependencia en el ejercicio de la competencia de seguimiento a la labor del agente liquidador, situación que será tenida en consideración en el momento oportuno.

Así las cosas, se le requiere nuevamente para que sin más dilaciones, proceda de forma inmediata a atender completa y satisfactoriamente con el requerimiento que se le realizó desde el pasado 4 de enero de 2023".

48. Finalmente, el agente liquidador mediante oficio radicado con el No. 202310114284 del día 13 de abril de 2023, dio respuesta al requerimiento que le hizo esta Subsecretaría desde el pasado 4 de enero de 2023, información que fue revisada por esta dependencia y por la nueva contralora designada, señora Paola Andrea Arango Monsalve, a quien se le corrió traslado.

49. Es importante señalar que, de forma precisa, al agente liquidador se le indicó la información que debía ser suministrada y los fundamentos legales que soportaban los requerimientos realizados por esta Subsecretaría.

Frente a ello, el agente liquidador, manifestó que la perentoriedad del término concedido para dar respuesta constituía un impedimento para dar cumplimiento. Como consecuencia de ello, esta entidad, en reiteradas oportunidades, amplió el termino concedido.

50. Sin importar que los requerimientos de información provinieran de la autoridad competente y legítima, como lo es este Distrito, en dicha instancia el agente liquidador alegó reserva de la información.

Este nuevo argumento expuesto por el agente liquidador, se erige como otra maniobra más constitutiva de una dilación injustificada, tratando de evitar entregar la información que esta dependencia en el ejercicio de sus competencias legales de seguimiento a la actividad del agente liquidador le eleva.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 20 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

51. Por otro lado, la decisión proferida inicialmente por el Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Medellín, en la cual se tutelaron los derechos fundamentales del agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, fue revocada mediante decisión del día 29 de marzo de 2023, por el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, así:

***“PRIMERO. REVOCAR** la sentencia del 27 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Medellín, en el trámite de la acción incoada por HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ en contra del MUNICIPIO DE MEDELLÍN, SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL y SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO, por las razones expuestas.*

*En consecuencia, **DECLARAR** improcedente la acción de tutela de la referencia, por falta del requisito de subsidiariedad de acuerdo a lo explicado en precedencia.*

***SEGUNDO. NOTIFÍQUESE** a los interesados el contenido de este proveído, por el medio más expedito y eficaz posible, según lo dispuesto por los artículos 16 y 30 del Decreto 2591 de 1991 y artículo 5° del Decreto 306 de 1992.*

***CUARTO. REMÍTASE** el expediente a la Honorable Corte Constitucional para su eventual revisión, conforme al artículo 32 del Decreto 2591 de 1991.*

52. Mediante oficio 202330167392 del día 08 de mayo de 2023, la Subsecretaría de Control Urbanístico, requirió al agente liquidador para que constituyera la caución que le fue exigida “...como quiera que la referida decisión se encuentra en firme desde el pasado 12 de abril de 2023, habiendo transcurrido a la fecha dieciséis (16) días hábiles, lo que resultan ser un tiempo más que suficiente para cumplir la carga que le fue impuesta, sin que se haya cumplido con esta, se le requiere para que de forma inmediata se sirva cumplir con la citada obligación”.

53. Por otra parte, el 11 de julio de 2023, tras seis meses de dilaciones, acciones constitucionales y negativas documentales por partes del agente





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

liquidador, se reanudó la reunión de seguimiento iniciada el 19 diciembre de 2022, suspendida y reanudada el 28 de diciembre de 2022.

54. Celebrada y terminada la reunión y conocidos los informes presentados por el agente liquidador, fue posible conocer, lo que a juicio del auxiliar de la justicia, son los aspectos relevantes de los procesos de las liquidaciones forzosas de las sociedades con corte a 31 de diciembre de 2022.

55. El distrito, por su parte, analizó la información entregada por el agente liquidador, a partir de ello fueron posibles algunas conclusiones, las que ahora se ilustran:

55.1. RESPECTO DE LOS INFORMES DE GESTIÓN:

Vistos los informes presentados por el agente liquidador, al Distrito le llamó la atención que estos no se presentaran en forma conjunta.

Al respecto, es pertinente señalar que el objetivo de esta clase de informes es que se identifiquen cada una de las actividades en detalle realizadas para adelantar las etapas de la intervención, independiente de su modalidad (Administración / Liquidación) y por cada uno de los enajenadores objeto de la medida, visto, desde el propósito del proceso mismo, no es otra cosa que una herramienta para entregar a los afectados, a las autoridades y la entidad de vigilancia, claridad respecto del respectivo proceso.

Por lo tanto, no es admisible que el agente liquidador – conocedor de sus funciones – ejecute (e informe) diligencias realizadas en conjunto, por ejemplo, en cada una de las intervenidas se reportaron diligencias idénticas como “Se realizaron llamadas”; “se atendieron acreedores”, y que no indiquen la relevancia o el impacto de dichas actividades en el cumplimiento de los propósitos del proceso y, sobre todo, el impacto en cada proceso.

Las actuaciones mencionadas en los informes de gestión deberían encontrar armonía con la información contable y financiera de cada uno de los procesos, sin embargo, no es posible identificar tal cuestión.

El Distrito concluye que, considerando los informes presentados por el auxiliar de la justicia frente a los artículos 45 y 46 de la Ley 222 de 1995, el agente liquidador desconoce que estos artículos conforman un marco claro para la administración y

Página - 22 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el control interno de las sociedades, promoviendo la responsabilidad, la transparencia y la rendición de cuentas. Los administradores tienen la obligación de actuar en el mejor interés de la sociedad y de mantener sistemas de control interno que garanticen la eficiencia y transparencia en la gestión empresarial, máxime, cuando él como auxiliar de la justicia es responsable de la eficiencia patrimonial de las sociedades intervenidas en mejor interés, ya no de ellas, sino de los acreedores y afectados.

Con todo, no menos importante y por el contrario muy significativo, es que el Distrito considera que en los informes son necesarias la relación y mención de las cifras contenidas en los Estados Financieros, datos que no se evidencian.

En el documento allegado, no es posible identificar la situación económica de las intervenidas, ni tampoco es posible establecer en forma clara los costos administrativos de cada intervenida, independiente de la figura de la coordinación o de las eventuales sinergias o economías de escala que se pueden manejar en estos procesos.

Es llamativo y muy relevante, el tratamiento que el agente liquidador de algunos asuntos del proceso, pues en unos casos, trata a las diferentes sociedades intervenidas como una sola y en otros las individualiza, sin que pueda determinarse el criterio legal, procesal o material para tal conducta.

No es posible identificar en qué etapa del proceso de liquidación se encuentran las intervenidas, ni la forma por medio de la cual se han surtido las diferentes etapas, las cuales deben desarrollarse en concordancia con lo estipulado en los Decretos 2555 de 2010 y Decreto 663 de 1993; si bien se enuncian un gran número de actuaciones surtidas, no se indica la etapa del proceso al que pertenecen o con qué fin se realizaron.

En concordancia a lo anterior, si bien en los informes se mencionan a las juntas de acreedores celebradas durante la vigencia de las funciones del agente liquidador, no se hace mención a las manifestaciones y/o conclusiones emanadas de tales reuniones como lo indica el artículo 298 del Decreto 663 de 1993.

55.2. RESPECTO A LA FALTA DE CONSTITUCIÓN DE CAUCIÓN EN LOS PROCESOS DE LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 23 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De conformidad con el artículo 295, numeral Cuarto, Parágrafo del Decreto 663 de 1993, modificado por el artículo 28 de la Ley 510 de 1999, la Subsecretaría de Control Urbanístico expidió la Resolución 202250126732 del 14 de diciembre de 2022, mediante la cual se le ordenó al agente liquidador otorgar caución por un valor del 5% del total del activo de cada una de las personas intervenidas.

Si bien el Agente liquidador ha manifestado la imposibilidad de prestar la caución y acompaña como prueba de ello, las solicitudes formuladas a compañías de seguros de vida. Al indagar, en el mercado asegurador existen productos que permiten dar cumplimiento a la orden emanada por la entidad, como es el caso de las pólizas judiciales que están previstas para tal fin.

Es cierto que el agente liquidador ha enviado solicitudes a compañías aseguradoras respecto de la cotización, no obstante, es pertinente indicar que en las pruebas documentales allegadas con el recurso de reposición en contra de la resolución que le exigió constituir caución, se evidencia que el señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, consultó el 11 de noviembre y 22 de diciembre de 2022, la cotización de caución a las entidades Seguros Mundial S.A. y Sura S.A.S. No obstante, se observa en ambas respuestas emitidas por las aseguradoras **que no existe negativa para el otorgamiento de la caución**, pues, Seguros Mundial solicitó copia del mandamiento de pago, copia de excepciones de mérito propuestas por el ejecutado o el recurso contra el mandamiento de pago, información comercial y financiera del tomador, auto que ordena la caución y fija su cuantía, para aclarar el tipo de caución, indicando además que *“Es importante aclarar que dado el tipo de caución es considerada de alto riesgo y para constituirse previa revisión de los documentos anteriores se requiere la cual agradecemos se valide. Igualmente, se cotizaría el negocio al contar con la información anterior”*, pero de ello, no se desprende una negativa.

Por su parte, Sura informó que a través del medio electrónico en que se elevó la consulta, esto es, un chat, no se maneja información sobre la póliza de seguro que el recurrente requiere, sino que tal información y su cotización la suministra un asesor comercial, de lo cual puede decirse, existe una clara falta de diligencia por parte del agente liquidador en procurar obtener la caución que le fue solicitada, pues es claro que la complejidad del asunto implica que este acuda ante las diferentes compañías aseguradoras con el objeto de brindar la información completa que sea requerida por parte de estas para así poder cotizar la misma.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 24 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En ese sentido, es claro que las aseguradoras exigen más información pertinente para poder validar la expedición de la correspondiente póliza, por lo cual, el agente liquidador deberá suministrar la información requerida para dar cumplimiento a las exigencias viabilidad de la aseguradora y su posterior expedición. Además de ello, resultan insuficientes las pruebas que aportó el agente liquidador para tratar de demostrar que es imposible conseguir la caución que le fue solicitada, pues apenas aporta dos conversaciones con dos aseguradoras, lo que no constituye una muestra representativa de las compañías que operan en dicho sector en el país. Además de ello, se reitera que la caución exigida no solo podrá constituirse mediante contrato de seguros, sino que precisamente el artículo 603 del C.G.P., permite diversas formas de constituir la caución, por lo que deberá intentarse todas y cada una de ellas.

Se reitera que de las pruebas arrojadas por el agente liquidador, se desprende que elevó solicitudes a compañías cuyo ramo de seguros es el de vida y no a compañías aseguradoras que cuenten con el ramo de seguros generales o pólizas judiciales, como es el caso que nos ocupa.

En el mismo sentido, el agente liquidador se ha adolecido de la cuantía por la que se le exigió constituir caución, pues en su sentir, este supera el valor que se le fijó por concepto de honorarios. No obstante, esta Subsecretaría ha sido reiterativa en indicar que se debe distinguir entre el valor asegurado y el monto de la prima del seguro que deba asumir este, pero que hasta la fecha, como se dijo anteriormente, no solo el agente liquidador no ha prestado dicha caución sino que no ha atendido los requerimientos de información que le efectuaron esas compañías para culminar la gestión ni ha cotizado correctamente en las múltiples compañías aseguradoras que operan en el país.

55.3. RESPECTO DE LA DETERMINACIÓN DEL ACTIVO

La información contenida en los expedientes no es clara y en consecuencia puede conducir en error a terceros. Los esfuerzos para la determinación del pasivo han sido precarios y son, vistos en el tiempo, onerosos para el proceso, el activo se ha ido actualizando, como consta en las resoluciones expedidas, sin embargo, no es menos cierto que en dichos actos administrativos se ha modificado la valoración de bienes ya objeto de estimación, lo anterior, sin perjuicio del cuestionamiento que más adelante se hará, respecto de ciertos contratos, los que



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 25 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

a juicio del Distrito no solo fueron innecesarios, sino que carecen de fundamento fáctico y representan un menoscabo patrimonial significativo para la liquidación.

Lo anterior implica que, a la fecha de la última resolución de actualización del activo expedida en cada uno de los procesos, se adicione o se actualice el activo ya existente; y si bien haciendo un recuento de cada una de las resoluciones se puede llegar a un aproximado del activo, es una actividad que no todos los terceros interesados están en capacidad de realizar, pues recordemos que en su mayoría son personas que carecen de experiencia en el tema, por lo que se podría presentar una violación a la publicidad de los actos que se emiten en esta clase de procesos.

En técnica jurídica es cuestionable que se hable en actos administrativos de “actualización de avalúos” cuando se están haciendo estimaciones de activos nuevos que no eran parte del inventario y por ende no se trata de una “actualización”.

55.4. RESPECTO DE LA DETERMINACIÓN DEL PASIVO

Referente al proceso de liquidación, si bien es cierto que el agente liquidador ha determinado el pasivo, no menos cierto es que las resoluciones mediante las cuales califica y gradúa las reclamaciones presentadas pueden llegar a causar confusión en terceros interesados e incluso a la misma Subsecretaría de Control Urbanístico, pues en todos los procesos existieron cambios en la primera calificación y graduación presentada, ello en virtud de los recursos de reposición interpuestos.

No obstante, las resoluciones que resolvieron tales recursos, si bien conforman un consolidado de las acreencias, se evidencia que en ciertos apartes de la relación existen créditos compartidos por varios reclamantes y no se logra dilucidar en qué proporción se adeuda a cada uno de los mencionados en tales casos.

Es llamativo, como se cuestionará más adelante, que el agente liquidador haya determinado el pasivo, haya construido la graduación y calificación de créditos y aun así no procure el cumplimiento de la prelación legal y, más grave aún, que no lo dé a conocer a los acreedores y afectados interesados.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 26 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

55.5. RESPECTO DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS

No es posible identificar en los procesos cuáles contratos han sido liquidados o no, pues no se evidencian las correspondientes actas de liquidación de estos. Los informes de gestión favorecen la confusión y evitan la claridad que realmente necesitan los acreedores.

Relevancia significativa en el informe, adquieren los contratos de prestación de servicios celebrados con **INCENTIVA GROUP S.A.S.**, no se logra identificar el objeto del contrato, ni el servicio prestado, ni tampoco es posible establecer su cuantía, pues se relaciona como indeterminada y sujeta a los servicios prestados.

Es así, como el contrato consagra en su objeto: *“El CONTRATISTA de manera independiente, es decir, sin que existe subordinación jurídica o técnica; utilizando sus propios medios con autonomía técnica, financiera y administrativa; asumiendo todos los riesgos inherentes a su gestión, se obliga para con el CONTRATANTE a cambio de la contraprestación **que más adelante se determina**, prestarle los servicios referenciados en la **Cláusula Sexta**, los cuales se realizarán en las condiciones establecidas en este contrato.”*, en este sentido la cláusula sexta dispone: “(...) 6.1. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONTRATISTA. Son obligaciones de **INCENTIVA GROUP S.A.S.**: a) Prestar el servicio objeto de este contrato, en los términos relacionados en el presente contrato. b) Presentar al CONTRATANTE los documentos necesarios para acreditar el pago.”(Negrilla fuera del texto)

Se insiste, es un contrato difuso, sin claridad contractual que adolece de la transparencia necesaria para un concurso de acreedores de la envergadura que representa el actual.

En tal sentido, es importante traer a colación, lo señalado en el artículo 1495 del Código Civil Colombiano: “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 27 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Frente al cuestionamiento es importante recurrir al artículo 1005 del Código Civil, que establece:

“OBJETO DETERMINADO O DETERMINABLE.- Determinación. Cuando el objeto se refiere a bienes, éstos deben estar determinados en su especie o género según sea el caso, aunque no lo estén en su cantidad, si ésta puede ser determinada. Es determinable cuando se establecen los criterios suficientes para su individualización.”

En el proceso de liquidación forzosa administrativa de la **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, se identificó que el contrato cedido a favor del contratista **CONGLOMERADO JURÍDICO INTEGRAL S.A.S.**, fue cedido en un 50% por parte de la abogada **MARÍA JOSÉ PÉREZ HINCAPIÉ**, identificada con cédula de ciudadanía **No. 1.152.219.388**, quien a su vez funge como representante legal de la sociedad cesionaria.

Por otra parte, se identificó que la señora **CLAUDIA MARÍA HINCAPIÉ MEJÍA** fue reconocida dentro del proceso de **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** como acreedora de primera clase laboral por valor de **\$735.941.000**, acreencia reconocida en común con el señor **JUAN CARLOS PÉREZ ARANGO**, llama la atención el reconocimiento como crédito laboral de una obligación derivada de una oferta mercantil de honorarios profesionales (contrato de prestación de servicios) a favor de dos personas, el cual ya por manifestación del Agente liquidador fueron atendidas las obligaciones del primer orden.

A su vez, el auxiliar suscribió contrato de asesoría y consultoría jurídica con **MAX JUSTICIA ABOGADOS S.A.S.**, en la cual la señora Hincapié funge como representante legal de la misma y el señor **JUAN CARLOS PÉREZ ARANGO** cumple funciones de subgerente de la firma, por lo que se podría configurar un conflicto de intereses.

Es de particular relevancia, señalar que hasta aquí la Señora Hincapié Mejía y el Señor Pérez Arango son acreedores de las intervenidas, contratistas en varios contratos a través de sendas personas jurídicas.

Dentro de la documentación aportada para análisis, se observa que existen contratos de prestación servicios para la representación jurídica de las intervenidas con **CONGLOMERADO JURÍDICO INTEGRAL S.A.S.**,

Página - 28 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

representada legalmente por la abogada **MARÍA JOSÉ PÉREZ HINCAPIÉ**, identificada con cédula de ciudadanía **No. 1.152.219.388**, donde llama la atención, el posible grado de parentesco que podría existir entre el señor **JUAN CARLOS PÉREZ ARANGO** y **CLAUDIA MARÍA HINCAPIÉ MEJÍA**, ambos administradores de **MAX JUSTICIA ABOGADOS S.A.S.**, presentándose otro posible conflicto de interés.

Con todo, los contratos en si mismo son muy llamativos, pues además de la cuestionable indeterminación del objeto, lo cierto es que existen graves indicios de que se está pagando por el cumplimiento de obligaciones del agente liquidador, quien no solo no las cumple, sino que las contrata con un alto costo para la masa liquidatoria.

Ahora bien, ello sin dejar de lado que, cotejado el expediente, para el Distrito es muy preocupante que se hayan pagado honorarios por la ubicación de bienes que, ya eran de conocimiento del concurso a través del cumplimiento de las etapas concursales.

55.6. RENDICIONES DE CUENTAS

El literal g, numeral 9 del artículo 295 del Decreto – Ley 663 de 1993, impone a los agente liquidadores la obligación de rendir cuentas comprobadas de su gestión, así:

“ARTICULO 295. RÉGIMEN APLICABLE AL AGENTE LIQUIDADOR Y AL CONTRALOR.

(...)

9. Facultades y deberes del agente liquidador. El agente liquidador designado por el Director del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras tendrá la guarda y administración de los bienes que se encuentren en poder de la intervenida, de la masa de la liquidación o excluidos de ella y, además, los siguientes deberes y facultades:

(...)

g. Presentar cuentas comprobadas de su gestión, al separarse del cargo, al cierre de cada año calendario y en cualquier tiempo a solicitud de una





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

mayoría de acreedores que representen no menos de la mitad de los créditos reconocidos;

(...)"

A su turno, el artículo 297 del Decreto – Ley 663 de 1993, regula la rendición de cuentas así:

“ARTICULO 297. RENDICIÓN DE CUENTAS.

1. Deber y oportunidad de la rendición de cuentas. El agente liquidador deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión mediante una exposición razonada y detallada de los actos de gestión de los negocios, bienes y haberes de la entidad intervenida, y del pago de las acreencias y la restitución de bienes y sumas excluidas de la masa de la liquidación.

Las cuentas se presentarán a los acreedores reconocidos en el proceso liquidatorio cuando el agente liquidador se separe del cargo y al cierre de cada año calendario, y en cada caso comprenderá únicamente la gestión realizada entre la última rendición de cuentas y la que presenta.

Una vez verificada por la Junta de Acreedores según lo dispuesto en este numeral se dará traslado a los acreedores por un término de dos meses, plazo dentro del cual un número de acreedores que represente como mínimo el cincuenta por ciento de las acreencias reconocidas podrán iniciar acción judicial de responsabilidad contra el agente liquidador. Vencido este plazo no se podrá interponer acción de responsabilidad en su contra por los actos, hechos, o contratos que correspondan al período por el cual rindió cuentas. La entidad en liquidación podrá intentar acciones de responsabilidad contra el agente liquidador dentro de los tres (3) meses siguientes a su retiro.

El agente liquidador rendirá cuentas a los accionistas una vez cancelado el pasivo externo y únicamente sobre el último período. Los accionistas tendrán acción contra el agente liquidador dentro del plazo de dos (2) meses posteriores a su presentación.

2. Verificación previa de la rendición de cuentas. Con anterioridad al traslado a los acreedores de que trata el numeral anterior, las cuentas se pondrán a disposición de la Junta de Acreedores con quince (15) días de anticipación a la fecha de la reunión ordinaria para que pueda formular





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

observaciones a las mismas. El agente liquidador presentará las aclaraciones y adiciones que le sean solicitadas por la Junta.

3. Contenido de la rendición de cuentas. La rendición de cuentas contendrá:

a. Balance General.

b. Estado de ingresos y gastos por el período comprendido en la rendición de cuentas.

c. Informe de actividades realizadas durante el período.

d. El dictamen del contralor sobre los estados financieros.

e. Los documentos e informes adicionales que el agente liquidador estime necesarios.

El balance general y el estado de ingresos y gastos serán firmados por el agente liquidador, refrendados por el contralor y contendrán las normas y anexos correspondientes.

Los documentos y comprobantes que permitan la verificación de las cuentas estarán, durante el término del traslado, a disposición de la Junta y de los demás acreedores.

(...)"

De lo anterior, se advierte que con anterioridad al traslado a los acreedores, las cuentas se pondrán a disposición de la Junta de Acreedores con quince (15) días de anticipación a la fecha de la reunión ordinaria de esta, es decir, del día 1 de abril de cada año, conforme lo dispone el artículo 298 del Decreto – Ley 663 de 1993, así:

“ARTICULO 298. JUNTA DE ACREEDORES.

1. Reunión e integración. Para facilitar la fiscalización de la gestión de los agente liquidadores, se integrará una Junta de Acreedores, la cual se reunirá en cualquier tiempo cuando sea convocada por el agente liquidador o por el contralor y, en todo caso, en reunión ordinaria, el 1o. de abril de cada año a las 10 a.m. en la oficina principal de la entidad en liquidación”.

(...)"



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 31 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De los documentos puestos a disposición y de lo manifestado por el agente liquidador en reunión de seguimiento celebrada el 11 de julio de 2023, que consta en acta, logra advertirse que no se han realizado Rendiciones de Cuentas en los procesos de liquidación forzosa administrativa de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S., CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S., INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** y de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales comerciantes **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO, y MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO**, de cada anualidad en acatamiento de lo preceptuado en el literal g, numeral 9 del artículo 295 en concordancia con el artículo 297 del Decreto – Ley 663 de 1993, siendo una obligación del Auxiliar de la Justicia y por ende un incumplimiento de los deberes propios de su cargo.

En atención a que en reunión de seguimiento realizada por la Subsecretaría de Control Urbanístico el 11 de julio de 2023, se cuestionó al agente liquidador sobre la rendición de cuentas, este mediante radicado 202310265840 del día 17 de agosto de 2023, adjunta las actas de reunión con la Junta de Acreedores de la **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S., CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. e INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, llevadas a cabo el día 11 de agosto de 2023, en la cual se dijo que se presentaba la rendición de cuentas correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, respecto de lo cual esta Subsecretaría advierte lo siguiente:

Los estados financieros se prepararán de acuerdo con las normas generales vigentes en materia contable”.

1. Contrario a la denominación dada a las actas de junta de acreedores puestas en consideración de esta Subsecretaría, las mismas no obedecen a la reunión ordinaria, como quiera que en atención al citado artículo 298, la reunión ordinaria tendría lugar el día 1 de abril de cada año, siendo en consecuencia la reunión del día 11 de agosto de 2023, una reunión extraordinaria.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 32 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. Que la rendición de cuentas presentada el día 11 de agosto de 2023, resulta ser a todas luces extemporánea, al haberse presentado más de cuatro (4) meses después de la oportunidad en que debió realizarse.

3. Con las actas de reunión de Junta de Acreedores remitidas a esta Subsecretaría no se adjunta el informe de rendición de cuentas del que se dijo haber dado traslado a cada uno de los miembros de la junta, con el objetivo de verificar que dicho informe de rendición de cuentas contenga los ítems a que se hace referencia en el numeral 3 del artículo 297 del Decreto – Ley 663 de 1993, en el ejercicio de la función de seguimiento a la actividad del agente liquidador.

4. Finalmente, no se adjunta prueba de que la rendición de cuentas se presentó a los acreedores reconocidos en el proceso de liquidación, mediante traslado por el término de dos meses. Ello como quiera que solo se aportó el acta en que se dijo realizar la rendición de cuentas a la Junta de Acreedores.

La no presentación de la rendición de cuentas en debida forma no solo implica un incumplimiento a los deberes del agente liquidador, sino que a su vez riñe con los derechos de los acreedores de las intervenidas, como quiera que el traslado de la rendición de cuentas les habilita, de ser el caso, para iniciar las acciones judiciales de responsabilidad contra el agente liquidador, conforme lo dispone el inciso segundo del numeral primero del artículo 297 del Decreto – Ley 663 de 1993, lo que conlleva así mismo una violación al debido proceso.

55.7. FINANCIERA Y CONTABLE

Sea lo primero indicar que respecto los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2022, correspondientes a cada una de las tres personas jurídicas, no se evidencia el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 2649 de 1993 y el artículo 35 de la ley 222 de 1995, a saber:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 33 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

“ARTICULO 32. ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS. Son estados financieros comparativos aquellos que presentan las cifras correspondientes a más de una fecha, período o ente económico.

*Los estados financieros de propósito general se deben preparar y presentar en forma comparativa con los del período inmediatamente anterior, siempre que tales períodos hubieren tenido una misma duración. En caso contrario, la comparación se debe hacer respecto de estados financieros preparados para mostrar un mismo lapso del ciclo de operaciones. Sin embargo, **no será obligatoria la comparación cuando no sea pertinente, circunstancia que se debe explicar detalladamente en notas a los estados financieros**”*

(Negrilla fuera del texto)

ARTÍCULO 35. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

La matriz o controlante, además de preparar y presentar estados financieros de propósito general individuales, deben preparar y difundir estados financieros de propósito general consolidados, que presenten la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio, así como los flujos de efectivo de la matriz o controlante y sus subordinados o dominados, como si fuesen los de un solo ente.

Los estados financieros de propósito general consolidados deben ser sometidos a consideración de quien sea competente, para su aprobación o improbación

Las inversiones en subordinadas deben contabilizarse en los libros de la matriz o controlante por el método de participación patrimonial.

El propósito general de los Estados Financieros es permitir el análisis económico y contable de una compañía para posteriormente facilitar la administración y toma de decisiones respecto de la misma, y especialmente en este tipo de procesos la comparación entre períodos facilita a los terceros interesados y a la Subsecretaría de Control Urbanístico, evidenciar las variaciones en el patrimonio que se presentan a lo largo del tiempo. Sin embargo, en los documentos presentados no es posible visualizar tales variaciones, ni tampoco se menciona la razón de no realizar las comparaciones entre períodos.”



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 2649 de 1993, las Notas a los Estados Financieros deben ser aclarativas y explicativas, las cuales se hacen al margen de los Estados Financieros presentados con la finalidad de precisar, aclarar o explicarlos, por lo que son parte integral de éstos. No obstante, la información existente por cada una de las intervenidas no cumple con tal condición.

Los Estados Financieros reflejan en los activos de las sociedades una cuenta por cobrar relacionada como “CARTERA DE VENTAS PROYECTADA” la cual tiene como contrapartida el patrimonio de la sociedad. Ello amparado en lo dispuesto en el Decreto 2101 de 2016, mediante el cual se reglamenta la normatividad para las entidades que no cumplen con la hipótesis de negocio en marcha. La consideración de tal ítem como un activo es discutible contablemente y a manera de interpretación, pues la simple proyección no puede constituir un activo dentro del patrimonio de la sociedad.

En tal sentido, debe considerarse la definición de Patrimonio como “la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos”, encontrándonos en un proceso de liquidación forzosa administrativa, proceso concursal donde una vez determinado el activo y el pasivo, y cancelado este último si hubiera un remanente para los accionistas se convierte en unas sumas a restituir, incluir de la cartera de ventas proyectadas distorsiona el patrimonio.

Respecto a **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, y en relación con la cuenta del activo BANCOLOMBIA, se evidencia que este no se incluyó en los Estados Financieros al cierre de 31 de diciembre de 2022, ni tampoco se hace alusión a ello en las Notas a los Estados Financieros. Si bien, se trata de un monto menor, no se logra clarificar dentro de las notas las explicaciones necesarias para este caso.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1258 de 2008, el plazo previsto que tienen los socios para pagar el capital suscrito al conformar una sociedad por acciones simplificadas es de máximo de dos años, debiéndose haber realizado por parte del Agente liquidador en la reconstrucción de la contabilidad, las verificaciones correspondientes a estas situaciones comunes en todas las intervenidas a su cargo lo que denota la falta de gestión, no solo en los registros contables de cuentas por cobrar, sino en las acciones tendientes a la recuperación de dichos recursos, bien por acciones directas contra los accionistas o en el marco



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 35 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la “coordinación” y de los procesos de liquidación forzosa administrativa en que se encuentran algunos de ellos. Actividades que permitan la conformación del activo que es prenda general de los acreedores.

Se hace especial énfasis, el cumplimiento que debe darse a las obligaciones tributarias dentro de las oportunidades establecidas por las autoridades fiscales del orden nacional y local y las sanciones que acarrea para los enajenadores intervenidos, siendo obligación del agente liquidador como representante legal, la diligente atención de esta clase de compromiso. Si bien, se atendieron las obligaciones acogiendo a los beneficios otorgados por las autoridades tributarias, tales extemporaneidades acarrearán sanciones que debieron ser asumidas por el patrimonio de las personas jurídicas intervenidas.

No se evidencia, en los Estados Financieros, la estimación de las contingencias en el marco del artículo 9.1.3.5.10 del Decreto 2555 de 2010, lo cual debe estar expresamente explicado en las notas financieras en relación con las provisiones contables por estos conceptos.

Igualmente, al hacer un análisis de la información con corte al 31 de marzo de 2023 y la auditoría realizada por la Contralora es relevante considerar los siguientes hallazgos, en los cuales se siguen observando las mismas falencias señaladas con corte 2022.

En relación con la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** En Liquidación Forzosa Administrativa, se sigue evidenciando que el capital suscrito y pagado jamás ingresó como aporte efectivamente pagado a la sociedad, puesto que no se cuenta con soportes y/o comprobantes que demuestren dicho ingreso o que este se vea reflejado en el capital de la sociedad en liquidación, además no se evidencian las gestiones de cobro por estos conceptos en el marco del proceso de intervención.

Se observa además en cuanto los gastos de administración, los gastos por concepto de corretaje no guardan proporción con el flujo de caja.

Por otra parte, no se evidencian las gestiones de cobro por parte del agente liquidador, con relación a las cuentas por cobrar a los socios Cris Valerin Quiroz Castaño y María Camila Patiño García, por OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000) y CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 36 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(\$400.000.00), respectivamente, que debieron adelantarse en forma diligente y oportuna.

Finalmente, en cuanto el rubro de “Anticipos” en el que figuran el Grupo Mola S.A.S. y Héctor Alirio Peláez “Agente liquidador” estos debieron ser legalizados ya que presentan más de tres meses de antigüedad.

En lo que respecta a la sociedad **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, en el rubro “Cuentas por cobrar a socios o accionistas” no se evidencian las gestiones de cobro por obligaciones que ascienden a la suma de MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.600.000.000). Igual situación, se predica de las cuentas por cobrar a los socios Fabio Patiño Chica, Cris Valerin Quiroz Castaño y María Camila Patiño García, por OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000), DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000) y DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240.000.000), respectivamente.

En lo que respecta, al lote 2 Singapur, el cual está avaluado en \$425.759.763 dentro del proceso de liquidación forzosa administrativa, el cual, según la información obrante y corroborada por la Contralora, se encuentra en litigio y no fue posible la transferencia a favor de la intervenida. Razón por la cual, no se entiende por qué se pagó corretaje y avalúo sobre un inmueble que no era de la intervenida.

Respecto a **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** en liquidación forzosa administrativa, se presenta la misma observación en cuanto las “Cuentas por cobrar a socios o accionistas”, pues con corte al 31 de marzo de 2023, estos adeudan la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) y no se evidencian las gestiones de cobro de estas sumas.

Igualmente, se constató la existencia de cuentas por cobrar a nombre de los socios Fabio Patiño Chica, Cris Valerin Quiroz Castaño y María Camila Patiño García, por valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000), OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000) y OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000), respectivamente, sin que se encuentre evidencia de gestiones de cobro por estos conceptos.

En síntesis, de todo lo anterior, esta Subsecretaría concluye que:

Página - 37 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

- i) Los informes de gestión no cumplen con los requerimientos mínimos para que se puedan evidenciar las actividades y gestiones realizadas por el agente liquidador en el cumplimiento de sus funciones, impidiendo a esta Subsecretaría contar con la información necesaria para efectuar el seguimiento permanente sobre los procesos de liquidación de las personas naturales y jurídicas sometidas a dicha medida en los aspectos administrativo, financiero, legal y de gestión.
- ii) Respecto a la falta de constitución de caución ordenada mediante Resolución No. 202250125732 del 14 de diciembre de 2022, es evidente que las gestiones realizadas por el agente liquidador no fueron las apropiadas para el cumplimiento de la orden impartida por esta Subsecretaría de Control Urbanístico, toda vez que acompaña como prueba de la imposibilidad de constituir las, haber solicitado cotización a compañías de seguros de vida que claramente no tienen dentro de su objeto emitir pólizas que garanticen o amparen este tipo de requerimientos.
- iii) Respecto de la determinación y valoración del activo, los actos administrativos expedidos actualizando los avalúos realizados denotan falta de experticia y rigurosidad de los Avaluadores, pues hay cambios sucesivos de valoración sobre unos mismos activos en plazos cortos, sin tener claro porqué se presentan estas variaciones, falencias que si bien pueden imputarse inicialmente a los Avaluadores, también le es exigible al agente liquidador la ponderación de los análisis realizados por aquellos. Adicionalmente, en los actos administrativos indistintamente se hace referencia a actualización de avalúos, cuando en muchos casos se trata de nuevos activos. Del mismo modo, no se evidencian las gestiones que debieron realizarse a efectos de la recuperación de los recursos correspondientes al capital suscrito y no pagado en cada uno de los procesos de liquidación.
- iv) En cuanto al pasivo, también se presentan dificultades en poder tener con claridad meridiana su determinación.

En cuanto los contratos suscritos, como se explicó en las anteriores consideraciones, hay serios cuestionamientos a su pertinencia, si bien el agente liquidador adelanta el proceso bajo su autonomía y responsabilidad, la calidad de



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 38 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

auxiliar de la justicia y representante legal de los intervenidos, le impone un derrotero para el leal proceder de su conducta, entre ellos un criterio de austeridad.

- i) La no rendición de cuentas al cierre de cada año calendario implica el incumplimiento a un deber legal, sin que exista impedimento alguno o justificación presentada para haber dado cabal cumplimiento a dicha obligación.
- ii) La contabilidad como se evidencia en las consideraciones expuestas y en los informes de la Contralora, no se lleva de acuerdo a las normas que rigen la materia, preparando y presentando los estados financieros de propósito general individuales, estados financieros de propósito general consolidados y preparados bajo el valor neto de liquidación en aplicación del decreto 2101 de 2016.

Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 295, numeral 9 del Decreto 2555 de 2010, que consagra las Facultades y deberes del agente liquidador, se constató que incumplió con:

Adelantar durante todo el curso de la liquidación el recaudo de los dineros y la recuperación de los activos que por cualquier concepto deban ingresar a la masa de la liquidación, al no iniciar las gestiones de cobro de las sumas correspondientes al capital suscrito y no pagado; siendo poco diligente, pues no ha ejercido las facultades conferidas por los numerales 3, 4 y 5 del artículo 301 del Decreto - Ley 663 de 1993, que consagran lo siguiente:

“3. Obligaciones a cargo de accionistas, directores y administradores. El agente liquidador exigirá la inmediata cancelación de las obligaciones de los accionistas, directores y administradores para con la entidad intervenida, por operaciones de crédito a su favor, incluidas las obligaciones a término que para estos efectos se entenderán de plazo vencido.

4. Pago del capital suscrito. En cualquier momento del proceso liquidatorio, el agente liquidador podrá exigir a los accionistas de la intervenida que, en un término no mayor de quince (15) días



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 39 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

contados a partir de la fecha del requerimiento, cancelen totalmente aquella parte del capital que hayan suscrito y no pagado.

Para efectos de lo dispuesto en este numeral, la exigencia se hará mediante escrito que contendrá el monto total que adeudan todos los accionistas, la parte a prorrata que corresponde a cada uno de ellos por cada acción de capital suscrito y no pagado íntegramente y la suma que corresponde a ese accionista en proporción a sus acciones.

La exigencia a que se refiere este numeral se remitirá por correo a la dirección que figure en el libro de accionistas de la institución o a su dirección conocida.

Los accionistas de cualquier entidad intervenida que hayan traspasado sus acciones o realizado la cesión de ellas dentro de los sesenta (60) días inmediatamente anteriores a la toma de posesión, serán responsables por la parte no pagada de dichas acciones en la misma forma que si no hubieren hecho el referido traspaso y hasta concurrencia del monto no cubierto por los sucesivos cesionarios, pero esta disposición no afectará en forma alguna cualquier recurso que dichos accionistas puedan tener por otros motivos contra aquellos a cuyo nombre se hayan registrado dichas acciones al tiempo de la toma de posesión.

5. Cobro ejecutivo. En caso de que algún accionista dentro del término fijado para ello deje de pagar las cantidades a que se refieren los dos numerales anteriores, el agente liquidador podrá presentar demanda ejecutiva contra el accionista moroso para obtener el pago de las sumas no cubiertas y de un interés igual al que se cobra por la mora en el pago del impuesto de renta y complementarios a partir de la fecha en que debió hacerse el aumento de capital, o se debió pagar la obligación, según el caso.

Para efectos del proceso ejecutivo a que se refiere este artículo, la certificación expedida por el agente liquidador y el contralor de la liquidación sobre el valor del saldo insoluto, en relación con la parte no pagada del capital o con la obligación, prestará mérito ejecutivo contra el accionista de que se trate”.

Página - 40 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

- Continuar con la contabilidad de la entidad intervenida de conformidad con la normatividad que rige.
- La presentación de la Rendición de Cuentas comprobadas de su gestión, al cierre de cada año calendario.
- Igualmente, se evidencia que: i) la abogada **CLAUDIA MARÍA HINCAPIÉ MEJÍA**, quien fuera en su momento abogada de señor **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, actualmente presta servicios legales para una o varias de las personas intervenidas y en liquidación; ii) que ésta resulta ser acreedora dentro de las acreencias que fueron graduadas y calificadas para la Constructora del Norte de Bello S.A.S., en la suma de \$ 735.941.000, según resolución No. 002 del 27 de enero de 2022, proferida por el agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**; iii) El agente liquidador **PELÁEZ GÓMEZ**, manifestó igualmente que los bienes de las personas en liquidación habían sido igualmente denunciados, recuperados e incorporados a los procesos de liquidación por las denuncias que sobre los mismos había realizado la abogada **CLAUDIA MARÍA HINCAPIÉ MEJÍA**, a quién se le habían pagado comisiones por la denuncia que había hecho sobre estos; situaciones que a juicio de esta Subsecretaría riñen con una buena administración de los negocios de las intervenidas y dan lugar a la configuración de inhabilidades y conflictos de intereses que pudiera llegar a tener la referida profesional del derecho, al ostentar una múltiple calidad en el proceso de liquidación forzosa administrativa, esto es, por haber sido abogada del señor **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, ser acreedora reconocida en la graduación y calificación de créditos, ser comisionista por la denuncia de bienes de la intervenida, ser actualmente abogada de apoyo en el proceso de la liquidación forzosa administrativa.

55.8. CONTABILIDAD BAJO EL VALOR NETO DE LIQUIDACIÓN



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 41 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La contabilidad bajo la base del valor neto de liquidación es un enfoque utilizado en situaciones en las que la empresa no puede vislumbrar un futuro operativo más allá de 12 meses, generalmente cuando una empresa está en proceso de liquidación o cierre.

En Colombia, esta base contable se rige por normas y principios específicos para asegurar que los estados financieros reflejen de manera justa y precisa la situación de la empresa en liquidación, particularmente el decreto 2101 de 2016, a continuación, se detallan algunos conceptos e implicaciones de esta base contable:

Concepto de la Base del Valor Neto de Liquidación.

La contabilidad bajo la base del valor neto de liquidación implica que los activos y pasivos de una empresa se registran y valoran según los montos que se espera obtener o pagar durante el proceso de liquidación. Este enfoque se diferencia de la contabilidad bajo el principio de empresa en marcha, que asume que la empresa continuará operando indefinidamente.

Características Principales

1. **Valoración de Activos:** Los activos se valoran según el monto que se espera obtener de su venta en el proceso de liquidación. Esto puede ser significativamente diferente del valor en libros o del valor de mercado en una empresa en marcha.

Para la valoración se deben considerar elementos de la posible variación del precio de los bienes, sustentados en elementos del avalúo individual de cada bien, para estimar el precio que finalmente recibirá la empresa que se liquida.

Desde luego, la diferencia del precio (valor contable registrado y valor neto de liquidación) debe estar claramente sustentada, no, como en la información que obra en el expediente en la que los inmuebles se deprecian de forma generalizada en un 35% sin sustento adecuado.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

No se explica de forma satisfactoria, como se observan inmuebles que se subvaloran en un 40% sin sustento real y objetivo. En efecto en algunos casos, el precio está afectado, sin fundamento real, en un 40%; 35% por la depreciación de los bienes y 5% el pago de unas comisiones que no están debidamente sustentadas.

2. **Registro de Pasivos:** Los pasivos se registran según el monto que se espera pagar para liquidarlos. Incluye todas las obligaciones pendientes y cualquier costo adicional asociado con la liquidación, pero en ningún caso, como se ha descrito, en un 35% generalizado sin análisis objetivo de cada caso.
3. **Presentación de Estados Financieros:** Los estados financieros bajo esta base deben reflejar claramente que la empresa está en proceso de liquidación. Esto incluye una adecuada revelación de los criterios utilizados para la valoración de activos y pasivos.

Se insiste, la información entregada por el agente liquidador no describe, en forma adecuada los criterios utilizados para la valoración de los activos, específicamente cuando cada bien es afectado en un 35%.

Visto en perspectiva, el agente liquidador debió expresar, en cada caso particular, como conoció de la existencia de los bienes para imputar, en el avalúo el costo de la “recompensa” que ofreció. (Se anota que tras la lectura de los contratos se establece que fue ofrecimiento del auxiliar de la justicia) o en su defecto, hacérselo saber al evaluador para que él lo estimara.

4. **Revelaciones Adicionales:** Como es claro, deben incluirse notas explicativas que proporcionen información detallada sobre el proceso de liquidación, los plazos esperados y cualquier incertidumbre significativa relacionada con la liquidación, en el caso particular, como la derivada de los procesos judiciales existentes o las variables propias del proceso de intervención.

Implicaciones Contables y Legales en Colombia.

1. **Normativa Local:** En Colombia, las Normas Internacionales de





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Información Financiera (NIIF) y las normas locales establecen directrices para la preparación de estados financieros bajo la base del valor neto de liquidación.

Los criterios fijados por la Superintendencia de Sociedades y la Ley 222 de 1995 son marcos regulatorios fundamentales en este contexto.

2. **Transparencia y Precisión:** Es crucial que los estados financieros presenten una imagen precisa y transparente de la situación financiera de la empresa en liquidación. Esto ayuda a proteger los intereses de los acreedores, afectados, público en general y otras partes interesadas.
3. **Proceso de Auditoría:** Los auditores deben verificar que los valores asignados a los activos y pasivos sean razonables y estén basados en supuestos realistas sobre el proceso de liquidación.

En este punto se cuestiona no solo el proceder del auxiliar de la justicia, es evidente que la contralora también pretermitió sus deberes guardando silencio respecto de la enorme diferencia patrimonial que representa el 35% (o el 40%) de cada bien.

Es más la contralora ni siquiera se refiere a los cambios en los avalúos y el efecto patrimonial de ello.

La contabilidad bajo la base del valor neto de liquidación es esencial para reflejar de manera precisa la situación financiera de una empresa en proceso de liquidación. En Colombia, esto requiere adherirse a normas contables específicas y asegurar una transparencia adecuada en la presentación de estados financieros. Este enfoque garantiza que todas las partes interesadas tengan una comprensión clara de la situación financiera y de las expectativas en cuanto a la liquidación de activos y pasivos.

56. Ante el escenario presentado por el agente liquidador en los documentos que aportó y considerando la postura evasiva previa, el Distrito, en cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control, propendiendo por la protección



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 44 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de los intereses de la ciudadanía, con su equipo de trabajo, optó por volver a analizar el expediente de la liquidación de las diferentes empresas para contrastar, de forma comparativa, la información entregada por el agente liquidador; el análisis reveló ciertos aspectos procesales que merecen ser mencionados.

En efecto, muchos de los hallazgos encontrados en la referida revisión ya han sido descritos, cuando en este documento son cuestionados elementos de la liquidación y procederes del agente liquidador, empero, otros se presentarán a continuación:

56.1. CONCILIACIÓN PREJUDICIAL RESPECTO DEL BIEN CONOCIDO COMO NUEVA YORK.

En el expediente, se observa una conciliación celebrada entre **INVERSIONES Y NEGOCIOS A Y S S.A.S.**, como convocante, quien a su vez es acreedora de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** y que fungen como convocadas en la conciliación en mención, en la que termina por negociarse el inmueble Nueva York de propiedad de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, cruzando el valor graduado y calificado del acreedor contra el precio del bien y financiando a plazo el pago del monto total del precio conciliado.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 45 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Corporativos
Centro de Conciliación en Derecho

www.corporativos.net.co

AUDIENCIA DE CONCILIACION MATERIA COMERCIAL
ACTA DE ACUERDO CONCILIATORIO N° 00923
Radicado Interno 2023-00401

Convocante	SANTIAGO AYORA BARRIENTOS C.C. 71.332.755 de Medellín Representante legal INVERSIONES Y NEGOCIOS A.Y.S.-S.A.S. NIT.901.235.831-1
Convocados	CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S NIT. 900.296.839-7 Representada legalmente por Agente liquidador HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ, C.C. 15.429.390 de Rionegro. CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S NIT. 900.586.722-9 - Representada legalmente por Agente liquidador HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ, C.C. 15.429.390 de Rionegro INMOBILIARIA EUROPA COSTRUCCIONES S.A.S -NIT.900.913.058-3- Representada legalmente por Agente liquidador HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ, C.C. 15.429.390 de Rionegro TODAS EN LIQUIDACION FORSOZA ADMINISTRATIVA
Fecha de presentación de la solicitud	18 de Septiembre de 2023
Fecha y hora de la audiencia	Viernes, 29 de septiembre de 2023 Hora: 12:00 M
Materia objeto de la conciliación	Civil
Asunto de la conciliación	Acuerdo De Acreencias y Compra de Inmueble
Conciliador	JULIO CESAR CANO BENITEZ
Resultado de la audiencia	Acuerdo Conciliatorio

AUDIENCIA DE CONCILIACION
Radicado Interno 2023-00401



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 46 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

PRETENSIONES

PRIMERA: Fijar hora y fecha para llevar a cabo AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN de que trata la Ley 640 de 2001, donde se convoque a las sociedades CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S., CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. y INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S. TODAS EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, con el fin de elevar propuesta de adquisición al Agente Liquidador respecto del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 001-440336, ubicado en la Carrera 48 Nro. 41-24, Barrio Colon, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, de la ciudad de Medellín.

SEGUNDA: Se propone Oferta de compra del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 001-440336, ubicado en la Carrera 48 Nro. 41-24, Barrio Colon, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, de la ciudad de Medellín, por el noventa punto cero uno por ciento (90.01%) del valor del Avalúo, esto es ONCE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS (\$11.164.184.642).

TERCERA: Se propone conciliar los créditos reconocidos dentro de las liquidaciones de las sociedades intervenidas: CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.: Nros. 2021-209, 2021-212, 2021-213, 2021-214, 2021-215, 2021-216, 2021-218, 2021-219, 2021-220, graduadas y calificadas por medio de Resolución Nro. 001 del 20 de septiembre de 2021 y 002 del 27 de enero de 2022; CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.: Nro. 2021-217, graduadas y calificadas por medio de Resolución Nro. 001 del 20 de septiembre de 2021, 002 del 27 de enero de 2022 y 006 del 28 de diciembre de 2022 e INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.: Nros. 2021-210 y 2021-211, graduadas y calificadas por medio de Resolución Nro. 012 del 21 de septiembre de 2023 e TODAS EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA como parte del precio por compra del inmueble con Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 001-440336, ubicado en la Carrera 48 Nro. 41-24, Barrio Colon, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, de la ciudad de Medellín, por valor de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS (\$6.837.787.000), graduados y calificados en tercera clase a favor de la solicitante, en misma cuantía.

Este asunto presenta varios elementos cuestionables, algunos de ellos se destacan a continuación:

- El acuerdo viola la prelación legal, pues favorece a un acreedor de tercera clase sin agotar las clases precedentes.

Frente a este asunto, es de relevancia superlativa el análisis de la más elemental de las bases teóricas y nomoárquicas del derecho concursal, pues la prelación de créditos es un principio fundamental en la intervención y de insolvencia, que establece el orden en el que se deben pagar las deudas de una persona natural o jurídica cuando, *prima facie* no tiene suficientes recursos para cumplir con todas sus obligaciones. En Colombia, este principio se encuentra regulado principalmente en el Código Civil, específicamente en el artículo 2488 y siguientes, legislación que es evidentemente reconocida por el agente liquidador y que a su vez es manifiestamente ignorada.

Ahora bien, esta prelación es importante porque busca garantizar:

Página - 47 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

- ✓ **Protección de Intereses Públicos y Sociales:** Los créditos con prelación suelen proteger intereses que la ley considera de alta importancia, como salarios de trabajadores, pensiones alimenticias y deudas fiscales. Esto garantiza que los intereses más vulnerables o fundamentales sean atendidos primero.
- ✓ **Seguridad Jurídica:** Establecer un orden claro y predecible para el pago de deudas ofrece seguridad jurídica tanto a los deudores como a los acreedores. Los acreedores conocen sus posibilidades de recuperación, y los deudores entienden las consecuencias de su insolvencia.
- ✓ **Eficiencia en Procesos de Liquidación:** En casos de insolvencia o liquidación de una empresa, la prelación de créditos permite una distribución ordenada y eficiente de los activos, evitando conflictos y litigios prolongados entre acreedores.
- ✓ **Incentivo para el Crédito:** Al garantizar que ciertos créditos tienen preferencia, se fomenta la concesión de préstamos y créditos y el interés público en la suscripción de contratos para adquisición de bienes inmuebles, ya que los intervinientes en el mercado pueden evaluar mejor los riesgos y las posibles recuperaciones en caso de insolvencia del deudor.

Estos elementos estructuran la manifestación de garantías legales para los acreedores, garantías que son desconocidas por el agente liquidador cuando viola la prelación legal en beneficio de un solo acreedor.

Con todo, en clara relación con las referencias anteriores, el agente liquidador ha olvidado que en la segunda clase de acreedores se encuentran los promitentes compradores de inmuebles, acreedores que el legislador ha decidido manifiestamente proteger y que legal y jurisprudencialmente se reconocen como una de la parte más vulnerable del mercado inmobiliario.

Basta remitirse al artículo 10 del decreto 2610 de 1979 y al párrafo tercero del artículo 125 de la ley 388 de 1997, para encontrar que, expresamente y como regulación complementaria a la ley 66 de 1968, el legislador otorgó prelación legal en segunda clase a los promitentes compradores de vivienda.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 48 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Lo anterior como clara manifestación del interés estatal en proteger los recursos de los ciudadanos que deciden adquirir vivienda, por lo que no puede el agente liquidador, vía conciliación, desnaturalizarla.

Habiendo graduado y calificado las acreencias de los promitentes compradores de vivienda (recuérdese que no es de relevancia la denominación del contrato) el agente liquidador no podía simplemente reconocerles la protección que se ha enunciado y a su vez desconocerla pagándole primero a un acreedor de tercera clase pago que además ascendió al 100% de su obligación. Es decir, para el mes de septiembre de 2023 un acreedor de tercera clase obtuvo el pago de sus obligaciones cuando no se había efectuado el pago a los acreedores de segunda clase, a los que solo se canceló el 70% de las obligaciones en abril de 2024.

Al respecto, es suficiente observar las resoluciones 39 a 90 del 30 de abril de 2024 de Constructora del Norte S.A.S., en las que se realizan pagos a los acreedores de segunda clase.

10. Que conforme la disponibilidad monetaria de la entidad y garantizando la igualdad de acreedores ante la ley, a la fecha únicamente se puede realizar el pago del setenta por ciento (70%), de las acreencias reconocidas, para lo anterior se realizará el pago en efectivo transferidos a la cuenta de banco de los acreedores según certificados bancarios que deberán aportar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de la presente Resolución y que serán pagados en un término no superior a sesenta (60) días hábiles, contados a partir del vencimiento del término indicado para aportar los certificados bancarios.

La anterior es una imagen tomada de las resoluciones que se mencionan, en la que, paradójicamente, el agente liquidador dice hacerlo “garantizando la igualdad de acreedores ante la ley”, cuando ha pagado la totalidad de la deuda de un acreedor de tercera clase sin agotar la totalidad del saldo de la segunda clase.

- Habiendo presentado los cuestionamientos relativos a la prelación legal, es importante ahora analizar un elemento concomitante a la situación, pues en la “conciliación” brilla por su ausencia cualquier análisis financiero. El agente liquidador no consideró que, celebrar una conciliación de esta naturaleza y por ese monto requería de un adecuado análisis financiero, no solo porque un administrador diligente debería contar con él, sino porque el artículo 9.1.3.6.2. del decreto 2555 de 2010 establece la necesidad de que la liquidación cuenta con la determinación semestral del equilibrio financiero del proceso, estudio que no ha elaborado.

Página - 49 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

¿Cómo puede sustentar el agente liquidador el efecto económico de la conciliación? ¿Cómo es el impacto de la financiación que pactó?

Claramente no lo puede hacer, violando con ello sus funciones y la esencia misma del proceso. (frente a este punto más adelante se efectuará el planteamiento)

- No obstante, este no es el único artículo que, a juicio del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín se viola, pues al analizar esta “conciliación” se echan de menos las disposiciones del artículo 9.1.1.1.2 del decreto 2555 de 2010.

En tal sentido, si hipotéticamente se considerara admisible el manejo discrecional de la prelación legal y la falta de análisis financiero del proceso, lo cierto es que la conciliación debía, además, ser aprobada por el 51% de los acreedores.

Señala el mencionado artículo en su numeral 2:

2. Durante todo el proceso, incluyendo la administración de la entidad o su liquidación, podrán celebrarse acuerdos entre los acreedores y la entidad intervenida, los cuales se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Podrán ser aprobados por el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de las acreencias y como mínimo de la mitad más uno de los acreedores, incluyendo en este cómputo el valor de los depósitos en que el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN- se haya subrogado. En los demás aspectos dichos acuerdos se sujetarán en lo pertinente a las normas del régimen de insolvencia empresarial.”.

(Literal a del Numeral 2, modificado por el Art. 131 del Decreto 1745 de 2020)

Así las cosas, ¿cómo podrían los acreedores percibir el desarrollo del concurso de acreedores como objetivamente válido, si la prelación y los requisitos legales no son respetados por quién precisamente fue designado para administrar el patrimonio de una empresa (o grupo de empresas) que precisamente incumplía las normas?

La violación de las normas de procedimiento y prelación legal es inadmisibles.

- En clara concordancia con lo anterior, los acreedores, sufrieron la afectación de sus perspectivas de pago, sin embargo, aunque la

Página - 50 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

relevancia del asunto fue superlativa, el agente liquidador no dio a conocer a los acreedores sobre la convocatoria a la conciliación, el desarrollo de esta y, desde luego, los resultados que hoy se reprochan, que no son otros que la violación de la prelación legal por el pago de un acreedor de tercera clase sin agotar las clases precedentes, sin valorar la prorrata entre clases iguales y sin agotar las votaciones establecidas en la ley.

La publicidad, tan necesaria en este tipo de procesos, brilló por su ausencia en este asunto, y no fungió como la herramienta que realmente es, para transformarse en garantía del desarrollo procesal para los acreedores.

- Otro aspecto que merece análisis especial es el que tiene que ver con los beneficios económicos que la operación derivada de la conciliación tiene para el concurso de acreedores, ya no desde el análisis financiero, sino desde el aporte económico real de la negociación, el acuerdo representa un menor precio del inmueble, ello lleva a la venta, pero no representa beneficios para la liquidación. Es evidente que, como antes se ha anotado, la conciliación no contó con la determinación del equilibrio financiero del proceso de liquidación forzosa administrativa contemplada en el artículo 9.1.3.6.2. del decreto 2555 de 2010 por lo que no se sustentó (como un elemento básico), por lo menos la vocación de pago de los acreedores en el proceso, con o sin la venta del inmueble a menor precio o a precio de avalúo. Tampoco se cumplió con lo establecido en el literal a del numeral 2 del artículo 9.1.1.1.2 del decreto 2555 de 2010.
- Ahora bien, tras este análisis, no menos relevante resulta el hecho de que la parte que convoca la conciliación (la contraparte de la liquidación) tenía una relación directa con la junta de acreedores de la liquidación, tal y como consta en el radicado 202310323915, mediante el cual el agente liquidador remitió al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, el acta correspondiente a la junta de acreedores celebrada el 21 de septiembre de 2023.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 51 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

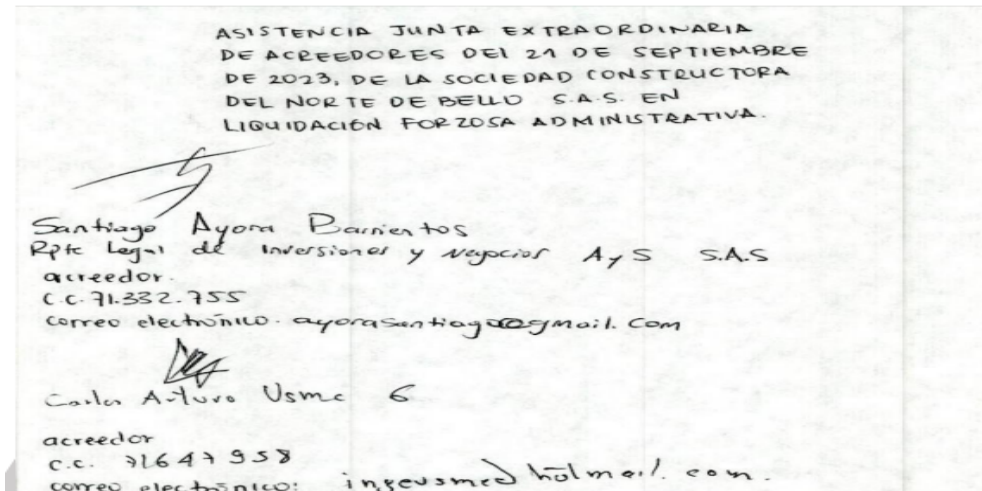
Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Agente Liquidador
Dr. Héctor Alirio Peláez Gómez



- Como puede verificarse, la conciliación es convocada por Santiago Ayora Barrientos como representante legal de la sociedad **INVERSIONES Y NEGOCIOS AYS S.A.S.**, por lo que Santiago Ayora Barrientos en su condición de representa legal, se encontraba en un conflicto de interés,

56.2. CONTRATOS DE CORRETAJE.

Aunque en líneas precedentes se hace mención a estos contratos, especial referencia merece el análisis del objeto contractual y su cumplimiento, pues en el expediente fue posible observar:

- El pago por la “búsqueda y denuncia” de bienes en favor de prestadores de servicios externos debió ser el resultado de la finalización de los esfuerzos investigativos del agente liquidador, quien además, previamente ostentó la calidad de agente interventor, lo que le permitió conocer con suficiencia contabilidad y datos relevantes para el hallazgo de los bienes.

Lo que se observa es que se contrató sin que existiera evidencia de su real necesidad, pareciendo más un contrato para que el agente liquidador omitiera sus funciones en cuanto al activo.





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- Se observa que se pagaron honorarios por “el hallazgo” bienes que era latentes, bienes cuya ubicación no era difícil o remota, por ejemplo, bienes que se encontraban descritos en la presentación de créditos de los afectados (acreedores) o que eran públicamente conocidos por su vinculación con los intervenidos.
- Se observa que los contratistas, de diferentes formas y con diferentes estrategias, estuvieron vinculados directamente con las intervenidas como prestadores de servicios, situación de conflicto de interés que el Distrito encuentra reprochable y que no representa garantía para los acreedores y la ciudadanía.

56.3. PAGO DE HONORARIOS.

El agente liquidador, desconoce las órdenes del proceso, el Distrito, mediante resolución 202350102157 del 18/12/2023 fijo los honorarios correspondientes a las personas naturales **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y **MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO** y, expresamente, indicó la forma de pago, no obstante, el agente liquidador, sin justificación alguna, se pagó anticipadamente sumas más altas que superaron los porcentajes que, si bien le correspondían, se causaban con el agotamiento de ciertas etapas procesales, las que, cuando se hizo los pagos no se habían agotado.

Lo que no escapa a los reproches que ahora se efectúan, es por ello por lo que es pertinente ilustrar como, mediante la citada resolución, se fijó el monto y la forma de pago de los honorarios profesionales que recibiría el agente liquidador respecto de los procesos correspondientes a las personas naturales **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y **MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO**, así:

PRIMERO. FIJAR como honorarios provisionales del señor HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ, en su calidad de agente liquidador de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales Martha Cecilia Holguín Castaño y Jorge Willsson Patiño Toro, la suma del DOS PUNTO CINCO POR CIENTO (2.5%) del



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 53 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

valor respecto del cual se realicen las ventas de los activos o el valor por el cual se adjudiquen, según el caso.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los honorarios definitivos serán fijados a la terminación del proceso, tras el informe de gestión, la rendición final de cuentas, o al terminar su gestión por otra causa, donde podrán sostenerse los acá fijados o reducirse en caso de que este hubiese tenido una gestión ineficiente o se presente otra causa que a juicio de la Subsecretaría de Control Urbanístico amerite la reducción de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ADVERTIR que estos honorarios serán los que habrá de recibir el agente liquidador por todo el proceso de liquidación, por lo que en el evento que este no lo culmine y en consecuencia se hiciera necesaria la intervención de otro agente liquidador, los honorarios totales acá señalados serán distribuidos entre ellos por esta Subsecretaría, quién tendrá en cuenta la proporción en que participó cada uno de los auxiliares en el proceso, según los soportes que obren en el expediente.

SEGUNDO. AUTORIZAR que se pague el CUARENTA POR CIENTO (40%) de los honorarios que le correspondan al agente liquidador, en la medida que se vayan realizando ventas o adjudicación de activos, según corresponda, conforme a lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo; siempre y cuando el agente liquidador previamente acredite haber constituido la caución que le fue exigida por esta Subsecretaría mediante resolución 202250125732 del día 14 de diciembre de 2022.

No obstante, analizado el informe trimestral presentado por la contralora Paola Andrea Arango Monsalve, se encontró que esta, en el literal C) denominado anticipos, respecto de la Constructora del Norte de Bello y la Constructora INVERNORTE, relacionó pagos realizados al agente liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, así:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 54 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NIT	Tercero	Saldo al 31/12/2023	Fecha de comprobante de egreso	Concepto	Comprobante de Egreso Número	Valor Probado
15.429.390	Héctor Alirio Peláez Gómez	(E) 493.000.000	22/12/2023	Abono Honorarios Agente Liquidador Persona Natural / Anticipos Proveedores Activos en Coordinación PNC Jorge Willson Patiño Toro.	457	216.000.000
			22/12/2023		458	211.000.000
			26/12/2023		459	66.000.000

NIT	Tercero	Saldo al 31/12/2023	Fecha de comprobante de egreso	Concepto	Comprobante de Egreso Número	Valor Probado
15.429.390	Héctor Alirio Peláez Gómez	(X) 304.000.000	27/12/2023	Abono Honorarios Agente Liquidador Persona Natural / Anticipos Proveedores Activos en Coordinación PNC Martha Cecilia Holguín Castaño	479	45.000.000
			28/12/2023		480	259.000.000

(Extracto informe contralora Constructora del Norte de Bello)

15.429.390	Héctor Alirio Peláez Gómez	210.000.000	22/12/2023	Anticipo a proveedores activos en coordinación PNC Jorge Willson Patiño Toto	176	210.000.000
15.429.390	Héctor Alirio Peláez Gómez	97.000.000	22/12/2023		177	97.000.000

(Extracto informe contralora Constructora Invernorte S.A.S.)

En atención al anterior hallazgo, la Subsecretaría de Control Urbanístico mediante oficio con radicado 202430106887 del día 18 de marzo de 2024, requirió a la contralora, para que, entre otras cosas, contestara lo siguiente:

(...)

5. En lo que respecta al pago de honorarios del agente liquidador:

a. Sírvese aportar los comprobantes de egresos de cada uno de los pagos realizados.

b. Sírvese aclarar, complementar y/o precisar la conclusión dada sobre dichos anticipos, teniendo en consideración los requisitos que debían cumplirse previo al pago de los honorarios del agente liquidador de conformidad con la Resolución 202350102157 del 18 de diciembre de 2023. Esto es, si se encuentra constituida la caución exigida al agente liquidador y también si los pagos representan el cuarenta 40% o qué porcentaje.





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Respecto del anterior requerimiento, la contralora dio respuesta mediante oficio con radicado 202410111728 del día 26 de marzo de 2024, en el siguiente sentido:

(...)

a. Sírvese aportar los comprobantes de egresos de cada uno de los pagos realizados.

Ver Anexo:

Anexo 8. Comprobante 457

Anexo 9. Comprobante 458

Anexo 10. Comprobante 459

Anexo 11. Comprobante 479

Anexo 12. Comprobante 480

b. Sírvese aclarar, complementar y/o precisar la conclusión dada sobre dichos anticipos, teniendo en consideración los requisitos que debían cumplirse previo al pago de los honorarios del agente liquidador de conformidad con la Resolución 202350102157 del 18 de diciembre de 2023. Esto es, si se encuentra constituida la caución exigida al agente liquidador y también si los pagos representan el cuarenta 40% o qué porcentaje.

5.1. Constructora Norte de Bello S.A.S. En Liquidación Forzosa Administrativa

Dentro del Informe Trimestre IV de 2023 de la Constructora Norte de Bello S.A.S. En Liquidación Forzosa Administrativa se revisó las condiciones de la Resolución 202350102157 del 18 de diciembre de 2023, encontrándose que de acuerdo al Resuelve, Primero. Fijar como honorarios provisionales “La suma del DOS PUNTO CINCO POR CIENTO (2.5%) del valor respecto del cual se realicen las ventas de los activos o el valor por el cual se adjudiquen, según el caso.”

Página - 56 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Con respecto a esta cláusula primero se revisaron las condiciones y se realizó un cálculo global correspondiente a las ventas y adjudicación de los activos provenientes de estas personas naturales considerando así mismo las siguientes Resoluciones:

Resolución 008 del 8 de noviembre de 2023 “Por medio de la cual se realiza adjudicación de inmuebles a título de dación en pago, dentro de la liquidación de la persona natural comerciante JORGE WILLSSON PATIÑO TORO EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Nro. 202250096131 del 1 de septiembre de 2022, respecto de la recuperación de activos”.

Resolución 009 del 8 de noviembre de 2023 “Por medio de la cual se realiza adjudicación de inmuebles a título de dación en pago, dentro de la liquidación de la persona natural comerciante JORGE WILLSSON PATIÑO TORO EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Nro. 202250096131 del 1 de septiembre de 2022, respecto de la recuperación de activos”.

Resolución 006 del 8 de noviembre de 2023 “Por medio de la cual se realiza adjudicación de inmuebles a título de dación en pago, dentro de la liquidación de la persona natural comerciante MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Nro. 202250096131 del 1 de septiembre de 2022, respecto de la recuperación de activos”

Resolución 007 del 17 de enero de 2024 “Por medio del cual se realiza aclaración a la Resolución Nro. 006 de 8 de noviembre

Página - 57 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de 2023 adjudicación de inmuebles a título de dación en pago, dentro de la liquidación de la persona natural comerciante MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Nro. 202250096131 del 1 de septiembre de 2022, respecto de la recuperación de activos”

Resolución 013 del 12 de febrero de 2024 “Por medio del cual se realiza aclaración a la Resolución Nro. 008 de 8 de noviembre de 2023 adjudicación de inmuebles a título de dación en pago, dentro de la liquidación de la persona natural comerciante JORGE WILLSSON PATIÑO TORO EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Resolución Nro. 202250096131 del 1 de septiembre de 2022, respecto de la recuperación de activos”.

Por tanto, se evidencia la adjudicación de activos, promesas de compraventa, escrituras y contratos de transacción provenientes de la gestión en las Personas Naturales y las transacciones correspondientes en la Sociedad Constructora del Norte de Bello S.A.S. En Liquidación Forzosa Administrativa. Así:

Persona Natural	Estado de los activos ⁶	Valor
Jorge Willson Patiño Toro En Liquidación Forzosa Administrativa	Adjudicaciones a la Sociedad Norte de Bello S.A.S.	1.164.252.500
	Activos con Promesa de Compraventa en Constructora Norte de Bello S.A.S.	673.459.578
	Activos con Escritura en Constructora Norte de Bello S.A.S.	1.540.859.806
Martha Cecilia Holguín Castaño En Liquidación Forzosa Administrativa	Adjudicaciones a la Sociedad Norte de Bello S.A.S.	23.079.629.304
	Contratos de transacción con terceros	9.649.168.600
Total activos adjudicados, promesas de compraventa, escriturados y transados en Constructora Norte de Bello S.A.S. En Liquidación Forzosa Administrativa		\$36.107.369.788
Cálculo de honorarios de 2,5% (Según cláusula Primera de la Resolución ⁷)		\$902.684.245
Autorización 40% (C)		\$361.073.698
Pago adicional al 40%		\$435.926.302



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

(Ω)Cláusula Segunda. “AUTORIZAR que se pague el cuarenta por ciento (40%) de los honorarios que le correspondan al agente liquidador, en la medida que se vayan realizando ventas o adjudicación de activos, según corresponda, conforme a lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo; siempre y cuando el agente liquidador previamente acredite haber constituido la caución que le fue exigida por esta Subsecretaría mediante resolución 202250125732 del día 14 de diciembre de 2022.”

Observación 1. Aislando el requisito de la caución y a la luz de lo expuesto en la cláusula segunda, el Agente liquidador podía haberse anticipado el valor autorizado el 40% que corresponde a \$361.073.698. Respecto al 60% restante la Resolución no hace mención del modo de cómo se debiera proceder.

Recomiendo establecer lineamientos claros desde la Subsecretaría sobre para próximas asignaciones, considerando que la Subsecretaría no funge como Juez del Concurso.

Observación 2. En mesas de trabajo presenciales donde participó funcionarios de la Subsecretaría y el Agente liquidador se demostró con respuestas por parte de varias aseguradoras importantes del país la negativa para establecer dicha caución; por tanto, es posible que se esté solicitando un requisito donde por parte del Agente liquidador pueda continuar demostrando la imposibilidad de acceder al mismo. En caso tal que, desde la Subsecretaría se tenga la evidencia para acceder a esta caución considero importante dejar la evidencia y notificar al Agente liquidador para que acceda a ella inmediatamente.

Observación 3. Dentro de la Resolución 202350102157 del 18 de diciembre de 2023, no se describe un plan para pagar el 60% restante. Recomendando establecer el lineamiento y hacer la

Página - 59 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

notificación del caso al Agente liquidador, considerando el pago realizado por parte de este, de manera anticipada.

Observación 4. La Resolución no es explícita en la identidad de la “adjudicación”, es decir, si debe ser a un acreedor o a la venta de un tercero diferente a las compañías en liquidación; por tanto, se evidencia un vacío en tal sentido, donde se pudo haber sido más expedito, sacando así mayor provecho a este requisito como impulsor de la enajenación de activos o pago de acreencias efectivas.

Todo lo anterior, resulta ser un comportamiento grave y delicado para el proceso de liquidación, para la protección de los intereses de los afectados y para el respeto de la más elemental regla de la confianza legítima que recae sobre el agente liquidador, en la medida que representa una vez más una clara desatención a las órdenes impartidas por esta Subsecretaría.

Debe recordar el agente liquidador que su comportamiento, consistente en abrogarse más del porcentaje de honorarios asignados por el Distrito y sin haber constituido la correspondiente caución no solo es contrario a las órdenes impartidas, sino que representa una violación legal expresa dentro de un trámite de intervención que ha iniciado, precisamente, en virtud de la necesidad de que la ley se cumpla diligentemente.

La regla de confianza legítima se manifiesta en situaciones donde la expectativa de un sujeto (afectados y acreedores) por la conducta de otro (agente liquidador) genera un grado de confianza, sinceridad, seriedad y veracidad, ocasionando una protección legal y constitucional y confiando de buena fe que no varíen las circunstancias que lo rodean.

Pertinente es, en este punto, recordar el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia:



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 60 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

La resolución No. 202350102157 del 18/12/2023 fue específica en indicar dos cosas, i) que el monto autorizado para el pago era el 40% de los honorarios fijados y ii) que, previo al pago, debía constituirse la caución; en efecto, dos órdenes expresas que no son vagas o equívocas. Así resulta que el agente liquidador no solo desconoció el contenido de la resolución citada, sino que también contrarió la resolución 202250125732 del día 14 de diciembre de 2022, al no constituir la caución indicada.

Desde luego, los reparos y argumentos expresados por el agente liquidador y por la contralora respecto de las anomalías presentadas, solo profundizan lo cuestionable del asunto, los argumentos intentando hacer responsable a la administración por el comportamiento irregular del agente liquidador no resisten el simple hecho de que en todo caso se trata, no de uno, sino de dos actos administrativos en firme, respecto de los cuales se presume su legalidad mientras no haya sido anulado por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y los efectos jurídicos de dichos actos administrativos tampoco se encuentran suspendidos, por lo que no es de recibo que el agente liquidador se haya cobrado de forma anticipada los honorarios, por un mayor valor y sin haber acreditado el cumplimiento del requisito que lo habilitaba para ello.

Continuando con la irregularidad, advierte esta dependencia que el agente liquidador además de no haber acreditado el cumplimiento de la constitución de la caución que lo habilitaría para cobrarse el 40% inicial, también, de una forma descarada y grotesca, sobrepasó con creces dicho porcentaje, pues el total de los honorarios que se cobró el agente liquidador ascienden al 88% del total de los fijados. Véase como la contralora señaló que los honorarios se calcularon sobre \$36.107.369.788 (suma que por demás está mal determinada como se explicará más adelante), y que por consiguiente el 2.5% sobre esta es equivalente a \$902.684.245, de los cuales el agente liquidador se cobró \$797.000.000, es decir, sobrepasándose en \$435.926.302.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 61 - de 79



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Señaló la contralora que en la resolución mediante la cual se fijaron los honorarios del agente liquidador no se determinó la forma en que se procedería con el 60% restante, lo que resulta ser a todas luces una ligereza en el ejercicio de sus funciones, en la medida que la referida resolución textualmente indicó que *“El SESENTA POR CIENTO (60%) restante se autorizará posteriormente, con la culminación del proceso de liquidación”*, lo que resulta ser supremamente claro y sin lugar a interpretación alguna.

Advierte igualmente esta dependencia que el agente liquidador calculó sus honorarios sobre promesas de compraventa, cuando la resolución fue completamente clara en indicar que se calcularía sobre las ventas o adjudicaciones; y no sobre promesas, así:

PRIMERO. FIJAR como honorarios provisionales del señor HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ, en su calidad de agente liquidador de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales Martha Cecilia Holguín Castaño y Jorge Willsson Patiño Toro, la suma del DOS PUNTO CINCO POR CIENTO (2.5%) del valor respecto del cual se realicen las ventas de los activos o el valor por el cual se adjudiquen, según el caso.

57. Los hechos que se han referido, particularmente los de los numerales 55.3.; 55.4. y 56.1., representan un manifiesta violación de los principios y las reglas concursales, se destacan – por evidentes – cuatro aspectos, a saber:

57.1. PRINCIPIO DE UNIVERSALIDAD SUBJETIVA.

El principio de universalidad subjetiva en el derecho concursal colombiano es un concepto fundamental que tiene como objetivo garantizar que todos los acreedores de un deudor en situación de insolvencia sean tratados de manera equitativa y justa en el proceso concursal. Este principio busca asegurar que todos los derechos y obligaciones del deudor sean considerados en un único procedimiento, evitando así la fragmentación y el trato preferencial a ciertos acreedores.

La universalidad subjetiva implica:

Página - 62 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Inclusión de todos los acreedores: Busca que todos los acreedores del deudor, sin importar su naturaleza o lugar de residencia, sean parte del proceso concursal. De esta manera, se evita que algunos acreedores queden fuera del proceso y busquen satisfacer sus créditos por vías distintas.

Tratamiento equitativo: Bajo este principio, se busca que todos los acreedores sean tratados de manera equitativa, respetando sus derechos y garantizando que ninguno reciba un trato preferencial indebido. Esto contribuye a la transparencia y justicia en el procedimiento concursal.

Consolidación de procedimientos: La universalidad subjetiva también implica que todos los procedimientos judiciales y administrativos relacionados con la insolvencia del deudor se concentren en un solo proceso concursal. Esto evita la duplicidad de acciones y asegura una administración más eficiente y coherente del patrimonio del deudor.

Participación activa: Los acreedores tienen el derecho de participar activamente en el proceso concursal, pudiendo presentar sus reclamaciones, impugnar decisiones y votar en las juntas de acreedores. Esta participación garantiza que sus intereses sean debidamente representados y considerados.

En consecuencia el trámite conciliatorio al que se ha hecho referencia, al violar la prelación legal y no haber sido dado a conocer a los demás acreedores, viola todos los elementos del principio de universalidad subjetiva, a saber: i) No dio un trato equitativo a todos los acreedores; ii) Rompió la condición consolidatoria del proceso concursal al conciliar obligaciones por fuera del trámite concursal y iii) Evitó la participación activa de los acreedores al no correr traslado a los interesados para que se manifestaran respecto de la negociación evitando obtener la votación de que trata el artículo 9.1.1.2 del decreto 2555 de 2010.

En efecto, con relación a los numerales previamente desatacados, la conciliación extrajudicial en derecho se reprocha, no porque no fuera posible, pues la ley no prohíbe la celebración de este tipo de trámites sino por el contenido y la forma en que se celebró.

Es muy llamativo que el agente liquidador se reconozca capaz de efectuar conciliaciones, alterar la prenda general de los acreedores y el patrimonio del deudor, pero se abstenga de materializar los efectos de esas decisiones, máxime cuando evidentemente no ha clasificado adecuadamente los activos y pasivos por





202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cada sociedad, entregando los informes de gestión separados y, sobre todo, entregando claridad respecto de los efectos económicos de los manejos que ahora se reprochan.

El agente liquidador, tuvo a bien “conciliar” respecto del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001- 440336, ubicado en la carrera 48 Nro. 41 - 24, Barrio Colon, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, de la ciudad de Medellín, las obligaciones que un acreedor interesado tenía en las otras sociedades intervenidas.

En la práctica, el referido inmueble hacía parte de la prenda general de los acreedores de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, por lo que todos ellos tenían una expectativa patrimonial concursal cercana a 12 mil millones de pesos (valor del avalúo), en su imaginario, piénsese por ejemplo en los acreedores de segunda clase, la enajenación de ese activo representaría una suma cercana a los 12 mil millones de pesos para la cobertura de sus obligaciones, pero contrario a ello, al patrimonio de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** se le “cargaron” obligaciones del convocante a la conciliación, reconocidas en los trámites de **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.** e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**

¿Por qué los acreedores de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.** debe ver disminuida su expectativa con ocasión del pago de obligaciones de otras sociedades?

Como se expresa claramente en la conciliación que nos ocupa los 12 mil millones aproximados del valor del inmueble, se vieron afectados por los créditos de tercera clase 2021-209, 2021-212, 2021-213; 2021-214; 2021-215, 2021-216; 2021-218; 2021-219; 2021-220 de la sociedad **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.** y los créditos de tercera clase 2021-210 y 2021-211 de la sociedad **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, como parte del precio por compra del inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-440336 al que se viene haciendo referencia.

El total del acuerdo representó SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS (\$6.837.787.000), por créditos graduados y calificados en tercera clase a favor de la solicitante, sin



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 64 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

embargo, no se hizo referencia al monto de los créditos individualmente considerados.

Podría considerar el agente liquidador (y con él la señora contralora) que ello es una buena gestión, que no lo es, pues omitió un elemento fundamental para poder avanzar con el trámite, el que no es otro que la unificación de los criterios universales del concurso, esto es, si es voluntad del agente liquidador integrar los patrimonios conforme la orden que le dio el Distrito, es también obligación integrar la graduación de créditos, es decir, la prelación legal; si se consolida el activo, se consolida el pasivo. Es un elemental criterio de coordinación concursal.

57.2. PRINCIPIO DE UNIVERSALIDAD OBJETIVA.

Conforme con lo anterior, en el otro extremo del elemento subjetivo del proceso, se encuentra el principio de universalidad objetiva como pilar fundamental en los procedimientos concursales.

Este principio se refiere a la inclusión de todos los bienes, derechos y obligaciones del deudor en el procedimiento concursal, con el objetivo de asegurar una liquidación integral y justa del patrimonio en beneficio de todos los acreedores.

Es así como deben destacarse algunas características de este principio:

Integralidad del Patrimonio del Deudor: Este elemento garantiza que todos los activos y pasivos del deudor sean considerados dentro del procedimiento concursal. Esto incluye todos los bienes, derechos, acciones, créditos y deudas, sin importar su naturaleza o localización.

Por ello, como se ha analizado, cuando, vía liquidación, afecto el activo de la sociedad **CONSTRUCTORA DEL NORTE BELLO S.A.S.** para incorporarle obligaciones de otras empresas, diezmó, de forma injustificada la vocación de pago de los acreedores de esta sociedad, beneficiando, a su vez, a los acreedores de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A S.** e **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, pues en estos concursos de acreedores, salieron obligaciones sin que entraran activos a reemplazarlas.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 65 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ello, a su vez afecta el principio de la integralidad, la que debería asegurar que no haya exclusión de ningún elemento patrimonial que pueda ser usado para satisfacer las deudas del deudor, sin atención al orden procesal (prelación legal).

Dentro de este principio, la Unidad del Procedimiento, es otro de los elementos, e implica que todo el patrimonio del deudor se gestione bajo un único procedimiento concursal. La centralización evita la dispersión y fragmentación de acciones legales contra el deudor, lo cual podría llevar a tratamientos desiguales o injustos entre los acreedores.

Como efecto, en pro de la defensa de los acreedores, al incluir todos los activos y pasivos en el proceso concursal, se busca proteger los derechos de todos los acreedores, asegurando que todos los bienes del deudor estén disponibles para la satisfacción de las deudas. Esto impide que el deudor o ciertos acreedores oculten o desvíen activos fuera del alcance del procedimiento concursal, o celebren acuerdos privados afectando el interés general.

Desde luego, la universalidad objetiva contribuye a la transparencia y eficiencia del procedimiento concursal. Al centralizar y considerar todos los elementos del patrimonio del deudor, se facilita una administración más clara y ordenada, lo que permite una mejor evaluación y distribución de los activos.

57.3. REGLA CONCURSAL DE LA *PAR CONDITIO CREDITORUM*.

La regla básica del derecho concursal conocida como la ***par conditio creditorum*** es un principio fundamental en los procedimientos de insolvencia que busca asegurar la igualdad de trato entre los acreedores de un deudor insolvente, en este caso intervenido. Este principio tiene como objetivo principal evitar que unos acreedores sean favorecidos en detrimento de otros, asegurando que todos reciban un trato equitativo conforme a sus derechos y prioridades legales.

Desde lo que representa la regla de la *Par conditio creditorum* la igualdad se refiere tanto a la distribución de los activos del deudor insolvente como al respeto a las prioridades establecidas por la ley o el trámite concursal, lo que tiene una relación irrefutablemente directa con los principios de universalidad objetiva y subjetiva antes mencionados.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 66 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

De ahí, que se trate de una de las reglas de mayor importancia práctica en los procesos concursales.

Así, la *par conditio creditorum* es esencial para mantener la equidad y la confianza en los procedimientos concursales, garantizando que los acreedores tengan expectativas justas y claras respecto a la recuperación de sus créditos, se eviten maniobras fraudulentas o favoritismos que perjudiquen a ciertos acreedores y se fomente un entorno económico más justo y transparente.

57.4. **DEBIDO PROCESO.**

Así las cosas, resulta evidente que el debido proceso se ha visto afectado por decisión unilateral del agente liquidador, ha desconocido, ante el silencio de la señora contralora que los artículos 295 y 300 del decreto 663 de 1993, establecen parámetros de desarrollo procesal indiscutibles para el agente liquidador.

La disposición de suficientes herramientas para garantizar la igualdad de los acreedores durante el trámite de concursal, sumada al compromiso del Estado de darle prevalencia al interés general en el desarrollo de dichos procesos, permite concluir que la realización de pagos que violan la prelación legal, sustentados en argumentos superfluos son constitucionalmente, legal y procesalmente insostenibles.

Primero, porque, como se viene señalando, desconoce el derecho a la igualdad de trato de los otros acreedores en la medida en que burla la prelación y el principio de pago ordenado y proporcional, y segundo, porque distorsiona la finalidad del proceso de intervención y puede llegar a desestabilizar las proyecciones financieras del caso, en desconocimiento del interés general que el pago de las obligaciones de los intervenidos representa.

La forma como la conciliación se provoca y como concluye, permeada por la falta de información a los acreedores y por la participación en las negociaciones de un miembro del comité de acreedores, terminan, en concordancia con los anteriores análisis, por materializar la violación del debido proceso para los acreedores y para los intervenidos, máxime, cuando el derecho constitucional y los intereses generales deben resaltar en el cumplimiento del trámite.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 67 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Acerca de los rasgos constitucionales del derecho concursal, la Corte Constitucional en sentencia C-586 de 2001, afirmó:

*"El derecho concursal actual, además de los principios de libertad de empresa, libre iniciativa privada y libertad de disponer de lo propio, se sustenta en el respeto de los derechos ajenos y en la sujeción de los intereses individuales al interés colectivo y al beneficio común –artículos 16, 58, 95, 333 y 334 C.P.-. Así, esta rama o disciplina del derecho no desconoce que el deudor debe cumplir con las obligaciones adquiridas y que, correlativamente, el acreedor tiene derecho a perseguir sus bienes hasta lograr la satisfacción total de su crédito, sino que, ante la imposibilidad del primero de atender puntual y satisfactoriamente todas sus obligaciones, **reemplaza la ejecución singular por una colectiva en la que se satisfacen los derechos de crédito concurrentes de manera ordenada, amén de solucionar todos los pasivos, mediante un tratamiento igualitario que, además, garantice el reparto equitativo de las pérdidas, dentro del rango adquirido por cada acreedor –par conditio creditorum-**" (Subrayas y negritas fuera del texto original)*

58. Continuando con el análisis de los documentos que se han mencionado y de los obrantes en el expediente, otro aspecto que no pasa desapercibido es el relacionado con lo que la jurisprudencia y la doctrina llaman el principio de la confianza legítima.

Este principio no es otra cosa que la necesidad de coherencia en las actuaciones de las autoridades y la obligación de que quien las ejecuta garantice que ellas son consistentes en el tiempo tras la ocurrencia de ellas una y otra vez.

Para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín el Agente liquidador no está siendo consistente en el procedimiento, lo que provoca que los acreedores (los afectados en su interés de adquirir vivienda) no encuentren un hilo conductor que les genere confianza en los acontecimientos futuros del proceso.

Página - 68 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Véanse algunos de estos hechos:

- Es reiteradamente visible en el expediente la remisión que el agente liquidador hace a la ley 1116 de 2006 – Estatuto concursal colombiano – y en muchos casos fundamenta sus decisiones en esta norma, sin embargo, no ocurre lo mismo cuando debe perseguir los fines primigenios del proceso, como es la especial protección de los adquirentes de vivienda, pues desconoce por ejemplo, que el artículo 51 del estatuto concursal colombiano soluciona de forma eficiente la forma de entregar a los promitentes compradores los inmuebles que se les prometieron en venta.
- Otro aspecto demostrativo de este cuestionamiento es como el agente liquidador no incorpora congruentemente en este proceso los conceptos de coordinación y consolidación patrimonial propios del derecho concursal en diferentes trámites, y sin embargo no tiene ningún reparo en recurrir al concepto de asunción de deudas, el que es, claramente un concepto muy propio del derecho concursal entre instituciones financieras.

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín ha visto con preocupación como el agente liquidador toma las disposiciones del artículo 9.1.4.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y las aplica en el presente proceso sin que el procedimiento conlleve a los efectos reales de la regulación normativa que invoca.

En efecto, dice el referido artículo:

“COMPRA DE ACTIVOS Y ASUNCIÓN DE PASIVOS

(Título adicionado por el Decreto 521 de 2018, art. 1)

ARTÍCULO 9.1.4.1.1. Alcance. *De acuerdo con el artículo 295A del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en el evento que la Superintendencia Financiera de Colombia ordene la liquidación forzosa administrativa de un establecimiento de crédito, la Junta Directiva del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, podrá ordenar*



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 69 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

como alternativa al pago de seguro de depósitos, la compra de activos y asunción de pasivos. Este mecanismo de resolución tiene por objeto la transferencia de activos y pasivos del establecimiento de crédito en liquidación, a uno o más establecimientos de crédito y/o bancos puente.

Para la adopción de la compra de activos y asunción de pasivos Fogafin tendrá en cuenta su costo frente al valor del pago del seguro de depósitos, prefiriendo aquella operación que, de acuerdo con el estudio realizado, le permita cumplir de manera adecuada su objeto al menor costo, con sujeción a lo dispuesto en el literal b) del numeral 6 del artículo 320 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(Decreto 521 de 2018, art. [1](#))”

Visto lo anterior, es claro que los efectos que pretende la norma es que utilizando el mecanismo de asunción de pasivos uno o varios activos salgan de la masa liquidatoria siempre que un tercero ajeno al proceso pague por ellos asumiendo a su favor no solo el activo que adquirió sino también los pasivos que estaban asociados a él, siendo ella la razón por la que es un procedimiento muy propio y cercano a instituciones financieras y muy poco probable para empresas constructoras.

No se ve en el proceso cuál fue el tercero (ajeno al proceso) que asumió (de ahí el concepto de asunción de pasivos) pasivos de las constructoras a cambio de entregar dinero y adquirir el derecho de dominio de un bien, en este caso inmueble.

- No es posible, de ninguna forma, que se confundan indistintamente los conceptos de asunción de pasivos; coordinación concursal y consolidación patrimonial, máxime cuando en ninguno de los casos (o interpretaciones) el agente liquidador ha respetado los derechos de los acreedores, véase nuevamente el asunto de la conciliación, en donde se suman pasivos de diferentes intervenidos, para afectar el principal activo de una sola de las sociedades.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 70 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

59. Lo cierto, es que los procesos de liquidación forzosa administrativa de las sociedades **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S., CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S., INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.** y de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales comerciantes **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO** y **MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO**, adolecen del cumplimiento de los fines propios de un concurso de esta naturaleza, el orden y la claridad documental brillan por su ausencia, por lo que no se puede garantizar, desde la arista procesal, que los acreedores encuentren la información clara y oportuna para el ejercicio de los derechos, ha olvidado el agente liquidador, y el desarrollo procesal lo demuestra, que ejerce un cargo con la responsabilidad de evitar que los recursos de los acreedores, en riesgo por el inadecuado ejercicio empresarial de las sociedades y personas hoy intervenidas, se diluyan en malos manejos administrativos.

60. En este punto y tras los cuestionamientos que ahora se elevan, bueno es recordar la ulterior responsabilidad que le asiste al agente liquidador derivada de su cargo.

Para mejor ilustración, es pertinente acudir a la resolución 2020500744994 del 2 de diciembre de 2020, con la que se ordenó la toma de posesión de las sociedades Constructora del Norte de Bello SAS e Inmobiliaria Europa Construcciones SAS, la que señaló en el inciso final de las consideraciones:

(...)

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 (...) (Subrayas, cursivas y negritas propias)

Para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín el agente liquidador no está alineado con los fines del proceso, adopta decisiones que no están claramente enfocadas en el beneficio de los afectados por las



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 71 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

actividades irregulares del constructor y no ha ejecutado acciones que consoliden el cierre ordenado de las empresas en el corto plazo.

61. Desde luego, como consecuencia de que el agente liquidador no ha ejercido cabalmente las funciones que por ley se le han encomendado en su calidad de auxiliar de la justicia, se dispondrá la remoción del cargo de agente liquidador al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.429.390 y en su lugar se designará a la señora **SANDRA YAMILE RIVAS OSSA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.201.736, quien cumple con los requisitos necesarios para desempeñar dicho cargo como auxiliar de la justicia (requisitos que fueron verificados por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, a través de la hoja de vida y los certificados aportados). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 295.4 y 296 del Decreto ley 663 de 1993, así:

“ARTICULO 295. RÉGIMEN APLICABLE AL AGENTE LIQUIDADOR Y AL CONTRALOR.

(...)

4. Designación del agente liquidador y del contralor de la liquidación.
<Numeral modificado por el artículo 28 de la Ley 510 de 1999. El texto es el siguiente:> El Director del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras designará al agente liquidador y al contralor, quienes podrán ser personas naturales o jurídicas. El agente liquidador y el contralor podrán ser removidos de sus cargos por el Director del Fondo de Garantías, cuando a juicio de éste deban ser reemplazados.

Para la designación de agente liquidador se tendrán en cuenta los siguientes requisitos mínimos:

- a) Ser profesional con título universitario y tener experiencia mínima de cinco (5) años en áreas afines a la actividad financiera o comercial, y
- b) Idoneidad personal y profesional, determinada de acuerdo con los criterios empleados para autorizar la posesión de administradores y representantes legales de las entidades vigiladas por la

Página - 72 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Superintendencia Bancaria y la Superintendencia de la Economía Solidaria. (...)

PARÁGRAFO. Mientras se establece una tabla de honorarios y primas de gestión, el Director del Fondo de Garantías fijará los honorarios que con cargo a la entidad en liquidación deberán percibir el agente liquidador y el contralor de la liquidación por su gestión. Las primas de gestión se definirán por la rápida y eficiente labor ejecutada por el agente liquidador, de conformidad con los parámetros y condiciones que determine el Fondo de Garantías.

Así mismo, se dispondrá que se otorgue caución en favor de la entidad por la cuantía y en la forma que el Fondo de Garantías determine.”

(...)

“ARTICULO 296. INTERVENCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍAS EN EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA.

1. Atribuciones generales. En los procesos de liquidación forzosa administrativa de entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria, corresponderá al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (para el caso que nos ocupa, la Subsecretaría de Control Urbanístico):

a. Designar, remover discrecionalmente y dar posesión a quienes deban desempeñar las funciones de agente liquidador y contralor y fijar sus honorarios. Para el efecto podrá establecer sistemas de regulación e incentivos en función de la eficacia y duración de la gestión del agente liquidador;

(...)

2. Seguimiento a la actividad del agente liquidador. Para efectos del seguimiento de la actividad de los agente liquidadores el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (para el caso que nos ocupa, la Subsecretaría de Control Urbanístico) tendrá, en cualquier tiempo,



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 73 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

acceso a los libros y papeles de la entidad y a los documentos y actuaciones de la liquidación, sin que le sea oponible reserva alguna, con el objeto de examinar la gestión y eficacia de la actividad del agente liquidador, sin perjuicio de la facultad de removerlo libremente.”.

Por otro lado, ante la ausencia de regulación expresa en el Estatuto Orgánico del Sector Financiero y en los decretos reglamentarios, sobre la cuantía y forma en que debe constituirse la caución a que se hizo referencia en líneas atrás, esta dependencia considera pertinente acudir a lo dispuesto en el Título II del Código General del Proceso, titulado “Cauciones”, en su artículo 603 y al artículo 22 del decreto 991 2018 denominado “Constitución de póliza de seguros” los que a su tenor literal rezan:

“ARTÍCULO 603. CLASES, CUANTÍA Y OPORTUNIDAD PARA CONSTITUIRLAS. Las cauciones que ordena prestar la ley o este código pueden ser reales, bancarias u otorgadas por compañías de seguros, en dinero, títulos de deuda pública, certificados de depósito a término o títulos similares constituidos en instituciones financieras.

En la providencia que ordene prestar la caución se indicará su cuantía y el plazo en que debe constituirse, cuando la ley no las señale. Si no se presta oportunamente, el juez resolverá sobre los efectos de la renuencia, de conformidad con lo dispuesto en este código.

Las cauciones en dinero deberán consignarse en la cuenta de depósitos judiciales del respectivo despacho.

Cualquier caución constituida podrá reemplazarse por dinero o por otra que ofrezca igual o mayor efectividad”.

ARTÍCULO 22. Modifíquese el artículo 2.2.2.11.8.1 del Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, que quedará así:

"ARTÍCULO 2.2.2.11.8.1. *Constitución de póliza de seguros.* Los auxiliares de la justicia que sean designados como agente liquidador, promotor o agente interventor deberán constituir y presentar ante el juez del concurso una póliza de seguros para asegurar su responsabilidad y amparar el cumplimiento de sus obligaciones



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221

Página - 74 - de 79



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

legales, de conformidad con lo establecido en la Ley 1116 del 2006 y este decreto.

"La póliza deberá ser constituida y acreditada ante el juez del concurso dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que el auxiliar de la justicia acepte el nombramiento.

"El monto de la póliza de seguros será fijado por el juez del concurso, en atención a las características del proceso correspondiente, la clase de actividad desarrollada por la entidad en proceso de reorganización, liquidación o intervención, su naturaleza jurídica y el monto de sus activos, de conformidad con la metodología que para el efecto señale la Superintendencia de Sociedades.

(...)."

Teniendo en cuenta que el agente liquidador desarrolla una actividad profesional, y por lo tanto se encuentra sujeto al régimen de responsabilidad correspondiente a su profesión, así como a los regímenes de responsabilidad de los particulares que cumplen funciones públicas transitorias y al de auxiliares de la justicia. Con el fin de asegurar su responsabilidad y amparar el cumplimiento de sus obligaciones legales, incluyendo las generadas del ejercicio de su labor como secuestre de los bienes de las intervenidas, el Agente liquidador está en la obligación de constituir una caución a favor de cada una de las intervenidas, de sus acreedores y terceros.

Que atendiendo a la complejidad y la cuantía de los activos y pasivos de las intervenidas objeto de liquidación forzosa administrativa, se hace necesario que el agente liquidador designado constituya caución en cualquiera de las modalidades establecidas en el citado artículo del Código General del Proceso y/o del artículo 22 del decreto 991 de 2018, en favor de la **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S., CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S., INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S., JORGE WILLSSON PATIÑO TORO y MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO**, en cuantía equivalente al 0.3% del valor de los activos actuales de cada una de las intervenidas en las cuales funge como Agente liquidador, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar, la cual deberá amparar el cumplimiento de sus obligaciones legales, incluyendo las generadas del ejercicio de su labor como secuestre de los bienes de las concursadas. La referida



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 75 - de 79

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



CO1717740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

caución judicial deberá amparar la gestión del agente liquidador y, hasta por cinco (5) años contados a partir de la cesación de sus funciones.

Los gastos en que incurra el referido auxiliar para la constitución de la citada caución serán asumidos con su propio peculio y en ningún caso serán imputados a las intervenidas.

Advertir que el valor asegurado de la caución judicial no podrá en ningún caso ser inferior a cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 SMLMV), lo anterior en caso de que las intervenidas no cuenten con activos, o los mismos sean inferiores a la suma anteriormente señalada.

Se advierte al auxiliar de justicia que, en caso de incrementarse el valor de los activos en más de un diez por ciento (10%), dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del acto por medio del cual se acepta el inventario valorado de bienes, deberá informar a la Subsecretaría a efectos a que esta determine la necesidad de ordenar que se ajuste el valor de la caución constituida.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Remoción del cargo de agente liquidador. Remover del cargo de agente liquidador al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390, respecto del proceso de liquidación forzosa administrativo de la **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, con NIT 900.296.839, **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, con NIT 900.586.722, **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.913.068, **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO**, identificado con C.C. No. 71.701.370 y **MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO**, identificada con C.C. No. 34.990.458.

Artículo 2. Designación como agente liquidador. Designar como agente liquidador a la señora **SANDRA YAMILE RIVAS OSSA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.201.736, para el proceso de liquidación forzosa

Página - 76 - de 79



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

administrativa de las personas jurídicas y naturales a que se hizo referencia en el numeral primero de la parte resolutive de la presente resolución.

Parágrafo 1. Obligaciones como agente liquidador. Advertir al nuevo agente liquidador que una vez posesionado, actuará como Representante de las intervenidas y, por tanto, deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones que se radiquen en cabeza de las representadas y las que de suyo le corresponden como agente liquidador, entre otras, las establecidas en el artículo 295 del Decreto Ley 663 de 1993 –Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 9.1.1.2.2 del Decreto 2555 de 2010, así como con las establecidas por esta Subsecretaría mediante la Circular No. 202360000146 del 26/07/2023, “Por la cual se fijan lineamientos y/o procedimientos para el seguimiento de las funciones a cargo de los Agentes Especiales, Agentes liquidadores y Contralores”. Así mismo, que su gestión deberá ser austera y eficaz.

Parágrafo 2. Constitución de caución. Ordenar a la señora **SANDRA YAMILE RIVAS OSSA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.201.736, en su calidad de agente liquidador, que dentro de los CINCO (5) días hábiles siguientes a su posesión, constituya caución de forma separada a favor de cada una de las intervenidas, de los acreedores de estas y de terceros afectados; en cuantía equivalente al 0.3% del valor de los activos de cada uno de los intervenidos del valor de los activos de cada de ellas, esto es, de la **CONSTRUCTORA INVERNORTE S.A.S.**, con NIT 900.296.839, **CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S.**, con NIT 900.586.722, **INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.913.068, **JORGE WILLSSON PATIÑO TORO**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.701.370 y **MARTHA CECILIA HOLGUÍN CASTAÑO** identificada con cédula de ciudadanía número 34.990.458, conforme a lo dispuesto en el artículo 603 de la ley 1564 de 2021- Código General del Proceso, y/o el artículo 22 del decreto 991 de 2018; para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar, la cual deberá amparar el cumplimiento de sus obligaciones legales, incluyendo las generadas del ejercicio de su labor como secuestre de los bienes de las intervenidas. La referida caución deberá amparar la gestión del agente liquidador y hasta por cinco (5) años contados a partir de la cesación de sus funciones.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 77 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para estos efectos se deberá tener en cuenta el valor de los activos disponibles que quedaran bajo su custodia partiendo de las resoluciones en firme que aceptaron los inventarios valorados de cada una de las intervenidas.

Los gastos en que incurra el referido auxiliar para la constitución de la citada caución serán asumidos con su propio peculio y en ningún caso serán imputados a las personas intervenidas.

Parágrafo 3. Monto de la caución. Advertir al nuevo agente liquidador que la caución no podrá en ningún caso ser inferior a CIENTO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (100 SMLMV), lo anterior en el evento de que los intervenidos no cuente con activos, o los mismos sean inferiores a la suma anteriormente señalada.

Parágrafo 4. Ajuste de la caución. Advertir al auxiliar de justicia que, en caso de requerirse la Subsecretaría de Control Urbanístico requerirá, a efectos de ajustar el valor de la caución constituida.

Parágrafo 5. Entrega formal y material de los negocios, bienes, haberes, libros y documentos de las intervenidas. Ordenar al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390, agente liquidador saliente, hacer entrega formal y material de los negocios, bienes, haberes, libros y documentos de las intervenidas al nuevo agente liquidador, acompañado de un informe final de su gestión, dentro de los DIEZ (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo. Igualmente deberá presentar la Rendición de Cuentas de conformidad con el literal g, del Artículo 295.9 en concordancia con el 297 del Decreto 663 de 1993.

Artículo 3. Notificación. Notifíquese el contenido de la presente resolución al señor **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, identificado con C.C. No. 15.429.390, y a la señora **SANDRA YAMILE RIVAS OSSA** identificada con cédula de ciudadanía 43.201.736.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 78 - de 79

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



CO17/7740



202450089221

Fecha Radicado: 2024-11-18 16:41:01



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 4. Recursos. Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y/o apelación, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, conforme a lo dispuesto por la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Claudia Andrea Arismendi Sossa Abogada – Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó y aprobó Andrés José Patiño Escobar Director Técnico
---	---

SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO
SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202450089221



www.medellin.gov.co

Página - 79 - de 79

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



CO17/7740