

CIRCULAR Nº **118**

DTR

Bogotá, D.C., **Abril 26** de 2024

PARA: SEÑOR REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
CARTAGENA

DE: DIRECCIÓN TÉCNICA DE REGISTRO

ASUNTO: Inscripción de la Resolución Nº 1162 de fecha 12/03/2024 Resolución
Nº 1162 de fecha 12/03/2024, que decreta la Intervención Judicial en
Toma de Posesión para Liquidar los Negocios, Bienes y Haberes de
los bienes que conforman el patrimonio de la Sociedad PROMOTORA
CALLE 47 S.A.S. identificada con NIT. 900737469-9

De conformidad con las funciones asignadas a las Oficinas de Registro de
Instrumentos Públicos mediante Decreto 2723 del 2014 artículo 22 numeral 4,
remito para el trámite correspondiente, los documentos allegados a nuestra
Superintendencia con el radicado SNR2024ER039129 de fecha 15/01/2024,
remitidos por el Doctor Emilio Rafael Molina Barbosa, quien ejerce las funciones de
Director Administrativo de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital
de la Alcaldía Mayor de Cartagena.

Dicho acto administrativo en su artículo segundo numeral 2.8 de su parte resolutive
indica lo siguiente, entre otras disposiciones:

*“2.8 Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante
circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta
(30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:*

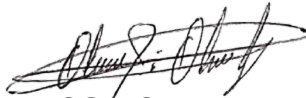
- 1.8.1 Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure
la sociedad PROMOTORA CALLE 147 S.A.S. intervenida como titular de bienes o
cualquier clase de derechos.*
- 1.8.2 Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes
inmuebles de sociedad intervenida*
- 1.8.3 Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la
medida de toma de posesión que afecten los bienes dela sociedad PROMOTORA
CALLE 147 S.A.S.*

- 1.8.4 *Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes del enajenador intervenido a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.*

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se solicita proceder de conformidad con la medida decretada, previo el debido control de legalidad.

Se solicita brindar la información con respecto al registro de la medida, únicamente a la entidad competente, no remitirla a esta Dirección.

Cualquier información adicional con gusto será atendida.



OLMAN JOSÉ OLIVELLA MEJIA
Director Técnico de Registro

Proyectó: Efrén Latorre
Revisó: Ricardo José Rincón M. 
Anexos: Un (1) archivo que contiene en 20 Folios

RV: INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 1162 DE 2024

Notificaciones Juridica SNR <notificaciones.juridica@Supernotariado.gov.co>

Vie 5/04/2024 15:43

Para:Correspondencia SNR <correspondencia@Supernotariado.gov.co>

 2 archivos adjuntos (13 MB)

AMC-OFI-0033279-2024 ROOSVELT RODRÍGUEZ.pdf; Resolución - Promotora Calle 47.pdf;

Respetados señores, buenas tardes.

Atentamente se remite para lo de su competencia.

Cordialmente,

notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co

Oficina Asesora Juridica

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 no 13-49 int. 201

Bogotá, Colombia

Por favor no imprima este correo electrónico a menos que sea necesario / Please don't print this e-mail unless it's really necessary

De: control urbano <controlurbano@cartagena.gov.co>

Enviado: viernes, 5 de abril de 2024 1:59 p. m.

Para: Roosevelt Rodriguez Rengifo <roosvelt.rodriguez@supernotariado.gov.co>; Notificaciones Juridica SNR <notificaciones.juridica@Supernotariado.gov.co>

Asunto: INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 1162 DE 2024

Buenas tardes,

Mediante la presente me permito enviar oficio AMC-OFI-0033279-2024 con su respectivo anexo, para su conocimiento y trámite pertinente.

Atentamente,

Dirección de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Tels: +(57)(5) 6411370 - 018000 415 393
Centro Plaza de La Aduana, Diag. 30 #30-78
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
www.cartagena.gov.co



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

*Apreciado ciudadano(a). se le informa que esta dirección de correo electrónico es utilizada únicamente para envío de información de **La Dirección de Control Urbano** de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias; por lo que su consulta o solicitud no podrá ser atendida por este correo. Por favor dirigir su solicitud al link: <https://www.cartagena.gov.co/Atencion-y-Servicio-a-la-Ciudadania/PQRSD>*



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

Cartagena de Indias D. T y C., abril 2 de 2024

Oficio AMC-OFI-0033279-2024

Doctor

Roosevelt Rodriguez

SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

notificaciones.juridica@supernotariado.gov.co

Ciudad:

Asunto: INSCRIPCION DE LA RESOLUCION No. 1162 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2024, POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESION DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., identificada con NIT 900737469-9.

Cordial saludo,

Por medio de la presente, remito la Resolución No. 1162 De Fecha 12 de marzo de 2024, que ordena la toma de posesión inmediata de los bienes, haberes y negocios de la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.**, identificada con NIT 900737469-9, lo anterior con el fin de solicitarle de la manera más atenta su inscripción, y la aplicación de medidas preventivas ordenadas en la misma, en su Artículo 2 de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 2. Disponer las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1 del Decreto Nacional 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

"2.1. Ordenar el embargo y secuestro de todos los bienes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.

(...)

2.8. Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:

2.8.1. Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. como titular de bienes o cualquier clase de derechos.

2.8.2. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la sociedad intervenida.



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

2.8.3. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.

2.8.4. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes del enajenador intervenido a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.

2.9. La Superintendencia de Notariado y Registro deberá por el mismo medio, ordenar a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:

2.9.1. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.

2.9.2. Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de las intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial, en cuyo caso se debe cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión."

Una vez revisado el sistema de la Ventanilla Única de Registro se pudieron evidenciar los siguientes bienes inmuebles cuyo titular de dominio es la sociedad intervenida: Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 060-695550 y No. 060-185584. Por lo anteriormente expuesto, se solicita se inscriban las medidas correspondientes en los folios citados y de igual forma se dé cumplimiento a lo demás ordenado en la Resolución No. 1162 De Fecha 12 de marzo de 2024, la cual se anexa al presente oficio.

Atentamente


Emilio Rafael Molina Barboza
Director Administrativo de Control Urbano
Secretaría de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

Proyectó: Rafael Castillo A - Contratista.

Revisó: Diego Andrés Bareño Campos - Profesional Especializado - DCU



Resolución No. **1162** de **12 MAR. 2024**

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO

En ejercicio de sus funciones, en especial las otorgadas en el artículo 313 de la Constitución Política, artículo 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 109 y 125 de la Ley 1388 de 1997, el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, Ley 633 de 1993, el Decreto 2555 de 2010 y en especial las conferidas en el acuerdo Distrital 024 de 2004 artículo 204, Decreto Distrital 304 de 2003, Decreto Distrital 1701 de 2015 y su modificatorio, artículo 1 del Decreto Distrital 399 de 2019, Decreto 1391 de 2022 y

CONSIDERANDO

I. CUESTIONES NORMATIVAS PRELIMINARES

Que la Ley 66 de 1968, modificada por el Decreto Ley 2610 de 1979, asignó a la Superintendencia Bancaria la función de ejercer la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que el artículo 2 de la Ley 66 de 1968 modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, dispone que se entiende por actividad de enajenación de inmuebles las siguientes: 1) La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios; 2) la transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas; 3) la transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal; 4) la transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal; y 5) la celebración de promesas de ventas, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

Que, la actividad de enajenación se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas sean cinco o más. En ese sentido, el artículo 3 de la Ley 66 de 1968 modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979, establece que, para desarrollar la actividad de enajenación de inmueble, en los términos antes definidos, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente Bancario; el registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el Superintendente Bancario estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado sus obligaciones correspondientes.

Que, el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en cuanto a la medida de toma de posesión de los negocios, bienes, y haberes de las personas jurídicas o naturales enajenadoras de inmuebles, establece lo siguiente, a saber:

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

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.
2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -



Resolución No. 1162 de

12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.
7. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

Que el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 señala que en la providencia correspondiente mediante la cual se ordene la medida de toma de posesión de negocios, bienes y haberes se dispondrá lo siguiente: 1) El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural; 2) la ocupación inmediata de sus libros de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con sus negocios y allanamientos que sean necesarios; 3) la inmediata guarda de los bienes y postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro; 4) la prevención a los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios haya tomado posesión el superintendente bancario o cuya liquidación se haya ordenado, y a todos los que tengan negocios con ella, inclusive juicios pendientes, de que deben entenderse con el superintendente bancario o su agente especial, como su único representante; y 5) en los casos de liquidación, la declaración de que las obligaciones a plazo se entienden actualmente exigibles para efecto de que figuren en ella.

Que así mismo mediante el artículo 1 del Decreto Ley 78 de 1987, establece que le son asignadas a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión de Impuesto al Valor Agregado de que trata la Ley 12 de 1986, las funciones de intervención que en ese momento ejerció el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través de la Superintendencia Bancaria, relaciones con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979.

Que mediante el artículo 4 del Decreto Nacional 1555 de 1988 "Por el cual se reglamentan algunas disposiciones contenidas en los Decretos 078 y 497 de 1987", en relación con las competencias de inspección y vigilancia se señaló lo siguiente:

Artículo 4° DE LA INSPECCION Y VIGILANCIA. Le corresponde a la Superintendencia de Sociedades, en desarrollo de la atribución de ejercer inspección y vigilancia sobre la actividad de las personas dedicadas a las labores reguladas por la Ley 66 de 1968 y el Decreto-ley 2610 de 1979, atender las quejas relacionadas con los siguientes hechos:

- a) Anuncio y desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles sin contar con el permiso correspondiente, o sin ajustarse a la verdad de los hechos que le constan a las autoridades distritales o municipales o a la misma Superintendencia, en relación con los respectivos planes de vivienda.
- b) Desarrollo de planes o programas de autoconstrucción, así como el anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes, sin los correspondientes permisos que otorgan las entidades distritales o municipales.
- c) Constitución de gravamen o cualquier acto de limitación del dominio, como la hipoteca, el censo, la anticresis, el arrendamiento por escritura pública, sin la previa autorización de la entidad competente distrital o municipal, con posterioridad al otorgamiento del permiso para desarrollar la actividad de enajenación.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 - 480184-4

Resolución No. **1162** de **12 MAR. 2024**

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.** con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

d) En general, por la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias consagradas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, no asignadas expresamente a los municipios y al Distrito Especial de Bogotá. (Subrayado fuera del texto original).

Que, posteriormente, mediante el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, se le atribuye a los Concejos Municipales la función de reglamentar los usos de suelo, y dentro de los límites que fije la Ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda.

Que el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 señala que los Concejos Municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, ~~de~~ que trata el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política.

Que el artículo 1 del Decreto 405 de 1994 "por el cual se reglamenta el Decreto Ley 78 de enero 15 de 1987 y se deroga el Decreto 1555 de agosto 3 de 1988", señala que los Distritos y Municipios ejercerán las funciones establecidas en el Decreto Ley 78 de 1987 que mediante Decreto 1555 de 1988 fueron trasladadas a la Superintendencia de Sociedades.

Que el artículo 109 de la Ley 388 de 1997 dispone que, en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que en el mismo sentido el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, en lo relacionado a la medida de toma de posesión prevista en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, establece lo siguiente, a saber:

Artículo 125°.- Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1°.- Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

Parágrafo 2°.- Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3°.- Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento. (Subrayado fuera del texto original).

Que, específicamente en lo que respecta al Distrito de Cartagena de Indias, debemos señalar que de acuerdo con el artículo 9 del Decreto Distrital 0304 de 2003 le corresponde a la Dirección de Control Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación, la función de "Inspeccionar y vigilar a las personas naturales o jurídicas que se dedican a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda".

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

Que de conformidad con el Decreto Distrital 0304 de 2003, Decreto Distrital 1701 de 2015, el Decreto Distrital 399 de 2019 y, específicamente, Decreto Distrital 1391 de octubre de 2022 "Por el cual se establecen las condiciones para la inspección, Vigilancia y Control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el D.T.Y.C. de Cartagena de Indias, y se dictan otras disposiciones, en los términos de la Ley 66 de 1968 y demás normas complementarias", le corresponde a la Dirección de Control Urbano, lo siguiente: i) ordenar la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes, y haberes de las personas naturales o jurídicas, que en desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incurran en las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, ii) designar al Agente Especial que se encargue de asumir su administración o liquidación; y en general, iii) expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas.

Que, las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a cargo de la Dirección de Control Urbano se ejercen en procura de la adecuada preservación del orden social, con el propósito de lograr que las personas naturales o jurídicas que se dedican a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se ajusten a la normatividad que regula la actividad, de acuerdo con los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y artículo 125 de la Ley 388 de 1997, y demás normas concordantes y complementarias.

II. ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN

Que la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., se identifica con el NIT 900.737.469-9, con numero de matrícula 59481912, estado de matrícula activa, representada legalmente por el señor LUCAS TAMAYO GIRALDO, quien se identifica con la Cedula de Ciudadanía No. 98.668.500, en su calidad de Gerente.

Que la Sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. se encuentra registrada como enajenador de vivienda ante el Distrito de Cartagena de Indias con el Radicado No. 60715, otorgado por la Dirección de Control Urbano a través del oficio AMC-OFI-0029163 de 3 de abril de 2015.

Que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., presentó la *Radicación de Documentos* para la enajenación del proyecto denominado *AQUARELA*, en la siguiente forma:

- ETAPA I, con el número de radicación 0412, folio 50, del 19 de septiembre de 2016.
- ETAPA II, con el número de radicación 0444 del 06 de marzo de 2017.
- TERCERA Y CUARTA ETAPA, con el número de radicado 0446 del 13 de marzo de 2017.
- QUINTA ETAPA DEL PROYECTO AQUARELA, con el radicado No. 475 del 9 de octubre de 2017.

Que, en el marco de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a los Enajenadores, la Dirección de Control Urbano aperturó la Indagación Preliminar con radicado AMC-OFI-0177330-2023 de 15 de noviembre de 2023, por el presunto incumplimiento de las obligaciones de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., como enajenador de vivienda dentro del proyecto AQUARELA; en especial, con el propósito de verificar si se encuentra

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Resolución No. 1162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

en curso de alguna de las causales de intervención dispuestas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, adelantándose las siguientes actuaciones:

- (i) Se ofició a la Sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., solicitándosele los estados financieros que no se hayan presentado desde el año 2016, presupuesto financiero del proyecto de vivienda AQUARELA, informe detallado del estado de avance del proyecto AQUARELA, certificado de existencia y representación legal con vigencia no superior a un (1) mes, RUT, Tarjeta profesional del o de los contadores que suscribieron los estados financieros y/o presupuesto de la obra.
- (ii) Visita técnica de control de la cual se desprende el informe técnico emitido mediante el oficio AMC-MEM-001983-2023 de 22 de noviembre de 2023.
- (iii) Informe sobre la situación financiera de la sociedad, teniendo en cuenta las causales 1 y 6 de la Ley 66 de 1968 con radicado AMC-OFI-0016945-2024.
- (iv) Mediante el radicado AMC-OFI-0005831-2024 se ofició a la Inspección de Policía para que remita los procesos de los cuales se tengan conocimiento relacionados con el proyecto AQUARELA, por el cual se obtuvo copia digital del proceso directamente del despacho de la Inspección de Policía.
- (v) Se ofició al Tribunal Administrativo de Bolívar, al Juzgado Sexto Administrativo de Cartagena, Juzgado Primero Administrativo de Cartagena, Juzgado Segundo Municipal de Cartagena, Juzgado Cuarto Administrativo de Cartagena y al Juzgado Quinto Civil de Cartagena con el propósito de recaudar información acerca de procesos judiciales que se adelanten y cuyo objeto se relacionen con el proyecto AQUARELA y/o con la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.
- (vi) Desde la Página de la Superintendencia de Industria y Comercio se obtuvo copia de la Resolución No. 23273 de 2023 donde se decide la radicación 17-75437-0 por posibles vulneraciones a las normas de protección al consumidor por parte de Promotora Calle 47 S.A.S.
- (vii) Se obtuvo el Acta No. 05 de la Comisión de Veeduría a las licencias urbanísticas donde se realizó el análisis de las licencias concedidas para la construcción del proyecto Aquarela.
- (viii) Revisión en la base de datos del Registro Único Empresarial y Social de la vigilada.
- (ix) Revisión en el VUR de los bienes en los que se adelanta el proyecto de construcción.

III. CONSIDERACIONES DEL CASO

Para efectos de pronunciarnos sobre el presente caso, en el presente acapite nos permitiremos desarrollar lo siguiente:

A- Componente Técnico

El proyecto AQUARELA, de acuerdo con los documentos radicados por de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.¹, fue aprobado de conformidad con los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 0595 de 28 de diciembre de 2015, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena: comprende la construcción y enajenación de la

¹ El vigilado se encuentra en la obligación de mantener esta información actualizada.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Resolución No. 1162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

- primera etapa que consta de 30 pisos, que comprenderían un total de 180 unidades de vivienda y demás áreas, ubicado en el lote resultante del englobe de los predios registrados con matrículas inmobiliarias No. 060-149317, 060-149318, 060-149319, 060-296399 y 060- 300584 del Barrio Torices, Carrera 17, No. 35 -07 de la ciudad de Cartagena.
2. Resolución No. 0486 de 23 de septiembre de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, comprende la construcción y enajenación de la segunda (2) torre que consta 31 pisos, que comprendería un total de 244 unidades de vivienda y demás áreas, ubicados en el lote resultante del englobe de los predios registrados con matrículas inmobiliarias No. 060-149317, 060-149318, 060-149319, 060-296399 y 060- 300584 del Barrio Torices, Carrera 17, No. 35 -07 de la ciudad de Cartagena.
 3. Resolución No. 0611 de 02 de diciembre de 2016, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena: comprende la construcción y enajenación de la tercera (3) y cuarta (4), etapa, que constan de 30 pisos, que comprendería un total de 180 unidades de viviendas en cada torre y demás áreas, ubicado en el lote resultante del englobe de los predios registrados con matrículas inmobiliarias 060-149317, 060-149318, 060-149319, 060-296399 y 060- 300584 del Barrio Torices, Carrera 17, No. 35 -07 de la ciudad de Cartagena.
 4. Resolución No. 0363 de 28 de julio de 2017, otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena: comprende la construcción y enajenación de la quinta (5) torre, correspondientes a la quinta etapa, que constan de 30 pisos, que comprendería un total de 180 y demás áreas, ubicado en el lote resultante del englobe de los predios registrados con matrículas inmobiliaria No. 060-149317, 060- 149318, 060-149319, 060-296399 y 060- 300584 del Barrio Torices, Carrera 17, No. 35 -07 de la ciudad de Cartagena.

A partir de lo anterior, debemos señalar que sobre el proyecto AQUARELA se realizó visita técnica del cual se genero el informe técnico AMC-MEM-001983-2023, y en el que se señaló lo siguiente:

"(...) Para el año 2017, se realizó un informe técnico del proyecto AQUEARELA con oficio AMC-OFI-0046413-2017, por el cual se analizó lo aprobado en la licencia y lo reglamentado en el POT en el predio en donde se desarrolla el proyecto, se evidencia las siguientes resoluciones de licencias de construcción otorgadas al proyecto:

- Resolución No.0594 de 28 de diciembre de 2015 curaduría urbana No.1 por la cual se concede licencia de construcción MODALIDAD: demolición total, TITULAR: INMOBILIARIA CHAL S.A.S".
- Resolución No. 0470 de 12 de septiembre de 2016 CURADURIA No.1 Modificación primera etapa TITULAR: INMOBILIARIA CHAL S.A.S.
- Resolución No. 0611 de 02 de diciembre de 2016 CURADURIA No. 1 por la cual se concede licencia de construcción MODALIDAD: Obra nueva tercera y cuarta etapa TITULAR: PROMOTORA CALLE 47 S.A.S."

"Se realizó un acta de sellamiento el día 24 de octubre de 2017 evidenciando inconsistencia en los aislamientos exigidos en la RESOLUCIÓN No.0595/28 DIC.2015 indica un índice de 9 metros sobre la calle, la RESOLUCIÓN No. 0486/23 SEP 2016 indica



Resolución No 162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

un índice de 4.20 metros sobre la carretera 17 por la calle 4.60 metros, además, se realizó un sellamiento de la obra debido a que estaba afectando ambientalmente"

Se registró un oficio EXT-AMC-18-0016885 sobre el asunto de proceso policivo por comportamientos contrarios a la integridad urbanística del proyecto aquarela multifamiliar VIS, entregando un informe por parte de la Inspectora de policía de la Comuna No. 2 - Casa de Justicia de Canapote, encontrando que no se cumplen con los aislamientos establecidos en la Resolución 0363 de 2017.

"Se desarrollo dos visitas, el día 08 de marzo del año 2023 y el 18 de octubre del año 2023, se dio el recorrido de inspección ocular sobre el proyecto Edificio Aquarela VIS, ubicado en el Barrio Torices. Una vez en el lugar, se procede a verificar el estado de avance de la obra, a través de la inspección técnica ocular se observó el estado físico del proyecto Edificio Aquarela VIS, se encuentra en su primera etapa de construcción (Radicado No. 0412) en fase estructural, sin embargo, en los radicados No. 0444, radicado No.0446 y radicado No. 0475 se encuentra sin ejecutar. Cabe recalcar, el proyecto se encuentra suspendido debido a inconsistencia urbanísticas en el incumplimiento de su desarrollo".

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos observar que si bien del informe técnico que reposa en el expediente contentivo de la presente actuación, se evidencia que el proyecto Edificio Aquarela contaba con licencia urbanística otorgada por la autoridad competente, también se confirma que el proyecto AQUARELA fue suspendido por la autoridad de policía competente debido a que se encontraron inconsistencias entre lo autorizado mediante la respectiva licencia urbanística de construcción y lo ejecutado respecto de los aislamientos; de tal forma que, se encuentra acreditado que el proyecto AQUARELA se desarrollaba con desconocimiento a lo dispuesto en la licencia urbanística, específicamente, debido a que al momento de la suspensión el proyecto se adelantaba sobre parte del área definida como antejardín, esto es sobre espacio público.

B- Componente Financiero

Mediante oficio AMC-OFI-0016945-2024 del 26 de febrero de 2024, se emitió informe técnico relacionado con el análisis de los estados financieros de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., en el cual señala en se concluye:

De acuerdo a la información suministrada por la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S** y al análisis que presenta este informe, se evidencia el cese en el pago de las obligaciones comerciales; a corte de diciembre de 2022 el total de los pasivos asciende a veinticinco mil setecientos sesenta y nueve millones trescientos noventa y cuatro mil pesos (\$25.769.394 M), lo que nos indica que no se encuentra disminución en los saldos de las obligaciones de la sociedad, sino que por el contrario se han incrementado como se observa en la siguiente tabla en la que se refleja la variación del pasivo de 2020 a 2022.

PROMOTORA CALLE 47 S.A.S			
(Cifras en miles de pesos)			
EVOLUCION DEL PASIVO			
PERIODO	PASIVO TOTAL	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
2.020	\$ 24.295.119		
2.021	\$ 25.559.630	\$ 1.264.511	4,95%
2.022	\$ 25.769.394	\$ 209.764	0,81%

Dicho pasivo está representado en su mayor parte por obligaciones a largo plazo (Pasivo no corriente)

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Resolución No. 116 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

PASIVOS	%	2.020	%	2.021	%	2.022
PASIVO CORRIENTE	0,25	\$ 6.117.677	0,18	\$ 4.591.105	0,06	\$ 1.516.895
PASIVO NO CORRIENTE	0,75	\$ 18.177.442	0,82	\$ 20.968.525	0,94	\$ 24.252.500
TOTAL PASIVO		\$ 24.295.119		\$ 25.559.630		\$ 25.769.395

En 2022 los pasivos no corrientes representan el 94% del total de los pasivos, lo que quiere decir que es un pasivo acumulado.
PROMOTORA CALLE 47 S. A. S mora en la cancelación de sus obligaciones con:

Otros pasivos no corrientes (Negocios Conjuntos) - Corresponde a los dineros recibidos por parte del Fideicomiso Aquarela y saldo que se ha incrementado desde el año 2020 a 2022 en doscientos treinta millones novecientos ochenta y dos mil pesos (\$230.982 M)

OTROS PASIVOS (Cifra En Miles De Pesos Colombianos)			
CONCEPTO	VALOR Dic - 2020	VALOR Dic - 2021	VALOR Dic - 2022
Negocios Conjuntos			
Fideicomiso Aquarela: Otros Pasivos	\$ 2.728.022		
* Fideicomiso Aquarela: Anticipo a Gerencia		\$ 1.991.731	\$ 2.102.754
* Fideicomiso Aquarela: Prominentes Compradores		\$ 859.750	\$ 856.250
TOTAL	\$ 2.728.022	\$ 2.851.481	\$ 2.959.004

Préstamo de accionistas - Corresponde a los dineros prestados por vinculados económicos, discriminados según las notas de los estados financieros de la siguiente manera:

PRESTAMOS DE ACCIONISTAS (Cifra En Miles De Pesos Colombianos)		
CONCEPTO	VALOR Dic - 2021	VALOR Dic - 2022
* Claudio Restrepo Gutierrez	\$ 623.442	\$ 570.258
* FCR S.A.S	\$ 3.842.427	\$ 4.531.194
* Ingenieria Inmobiliaria S.A	\$ 6.105.099	\$ 6.888.315
* Eme Propiedad Raiz S.A.S	\$ 2.044.146	\$ 2.341.754
* Plano Constructivo S.A.S	\$ 5.501.930	\$ 6.961.975
TOTAL	\$ 18.117.044	\$ 21.293.496

De acuerdo con lo anterior se puede observar un aumento con relación al año 2021 de tres mil ciento setenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y dos mil pesos (\$ 3.176.452 M). Con base a ello se observa el cese y el aumento en el pago de sus obligaciones y el apalancamiento a través del no pago de las mismas.

(...)

A la par del aumento del pasivo se presenta una disminución consecutiva del patrimonio de la empresa, el patrimonio al igual que los activos no logra cubrir las obligaciones de la sociedad.

VARIACION DEL PATRIMONIO (Cifra en Miles de Pesos Colombianos)					
PERIODO	ACTIVO	PASIVO	PATRIMONIO	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
2020	\$ 24.608.441	\$ 24.295.119	\$ 313.322		
2021	\$ 25.839.378	\$ 25.559.630	\$ 279.748	-\$ 33.574	-12,00%
2022	\$ 26.015.571	\$ 25.769.394	\$ 246.177	-\$ 33.571	-13,64%

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración Pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370 -
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890 - 4801844



Resolución No. 1162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

En los últimos 2 períodos (2022-2021) la sociedad no percibió ingresos y siguió generando gastos; por esta razón presentó pérdidas en esos períodos por valor de treinta y tres millones quinientos setenta y tres mil pesos (\$33.573 M); de esta manera se observa una disminución en el patrimonio para estos períodos.

PROMOTORA CALLE 47 S.A.S	
(Cifras en miles de pesos)	
EVOLUCION DEL INGRESO	
PERIODO	INGRESOS
2.020	\$ 852.000
2.021	\$ -
2.022	\$ -

La empresa no puede cancelar sus pasivos ya que desde 2021 no presenta ingresos de sus actividades operacionales.

El citado informe técnico AMC-OFI-0016945-2024 del 26 de febrero de 2024, hace parte integral de la presente resolución, y en este se deja en evidencia el estado financiero de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., observándose una disminución consecutiva del patrimonio de la empresa; claramente se señala que el patrimonio al igual que los activos no logran cubrir las obligaciones de la sociedad; de esta forma, resulta claro que en este momento el patrimonio de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. sufre un grave quebranto que pone en peligro la oportuna atención de sus obligaciones, al punto que, de acuerdo con el informe técnico, se presenta un cese en el pago de sus obligaciones comerciales.

C- Componente Jurídico

Del análisis de las situaciones identificadas relacionadas con la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., debemos señalar que se encontró que, la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno No. 2 de Cartagena, apertura un proceso policivo por la configuración de comportamientos que afectan la integridad urbanística en la construcción del proyecto AQUARELA MULTIFAMILIAR VIS.

En atención al señalado proceso se expidió la Resolución No. 001 de 09 de octubre de 2018, por medio de la cual la Inspección de Policía de la Unidad Comunera de Gobierno No. 2, resolvió lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO: Declara infractor a la sociedad promotora calle 47 s.a.s. identificada con nit. 900737469-9, representada legalmente por el señor lucas tamayo giraldo, identificado no. 98.668.500 de envigado, por infringir las normas establecidas en el artículo 135 numeral 3 y 8.

(...)

ARTÍCULO TERCERO: Imponer la medida correctiva señalada en el literal a, del artículo 135 de la ley 1801 de 2016 de multa especial por infracción urbanística.

ARTÍCULO CUARTO: Ordenar a la promotora calle 47 s.a.s. restituir los 619.69 metros correspondientes a área de antejardín.

(...)

ARTÍCULO SEXTO: Se ordena la suspensión de la construcción de la obra y se remite el expediente al ministerio de cultura para lo de su resorte, esta medida correctiva se mantendrá hasta tanto la mencionada autoridad no resuelva de fondo en concordancia con el numeral 8 del artículo 135 de la ley 1801 de 2016.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Resolución No. 1162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

En audiencia el 9 de octubre de 2018, el representante apoderado de PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., interpone recurso de reposición y en subsidio el recurso de apelación contra la Resolución No. 001 de 2018.

En tal sentido, luego de confirmarse la decisión adoptada en primera instancia por parte de la Inspectora de Policía, mediante la Resolución No. 7589 de 26 de octubre 2018, la Secretaria del Interior y Convivencia Ciudadana, resuelve el recurso de apelación presentado por la Promotora Calle 47 S.A.S., señalando en su parte resolutive lo siguiente:

"Artículo Primero. Confirmar en todas sus partes la Resolución 001 de fecha nueve (9) de octubre de dos mil dieciocho (2018), expedida por la Inspección de Policía Comuna No. 2 de Cartagena. (...)"

Es así como, mediante el Auto de fecha 19 de febrero de 2024, la Inspectora de Policía, se permitió fijar fecha y hora para la práctica de la diligencia de ejecución material de restitución de 619.59 metros cuadrados de espacio público para el miércoles 28 de febrero de 2024, en cumplimiento de lo decidido en la Resolución No. 01 de 2018 y ante el no cumplimiento de la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. respecto de lo ordenado por parte de la Inspectora de Policía en su providencia.

De esta manera, se puede evidenciar de lo aportado por parte de la Inspección de Policía que, la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., a la fecha no ha dado cumplimiento a la orden emitida mediante la Resolución No. 001 de 2018, por lo que la sociedad continua infringiendo el orden legal; de tal forma que, el vigilado persiste en violar la Ley, en especial lo referente a la normatividad urbanística; afectando con ello gravemente el ordenamiento territorial de la ciudad, la confianza pública, y poniendo en claro riesgo los intereses de quienes de buena fe invirtieron en el proyecto ACUARELA.

Ahora bien, por otro lado, resulta menester advertir que de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.6.9.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Comisión de Veeduría de las Curadurías Urbanas, tiene como función atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.

Es así como, la Comisión de Veedurías mediante sesión adelantada el día 31 de octubre de 2017 se permitió analizar las licencias de construcción que autorizaron la edificación de la Etapa 1 del proyecto ACUARELA, señalando mediante Acta 005 del mismo año que el proyecto viola la normatividad que rige la materia.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, observamos que se encuentra acreditado que la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., desatendió el ordenamiento legal, violentando las normas urbanísticas, en tanto que la autoridad competente para ello, lo declaró infractor por incurrir en comportamientos contrarios a la integridad urbanística descritos en el numeral 3 y 8 del artículo 135 de la ley 1801 de 2016, además que persistió en mantenerse violando la ley en la medida en que desatendió la orden impartida por el Inspector de Policía a través de la cual se le requirió la restitución de 619.69 metros cuadrados, al punto que al tenor de lo dispuesto en el Auto de fecha 19 de febrero de 2024 proferido por la Inspectora de Policía, se viene adelantando por parte del Distrito de Cartagena la ejecución de la medida desatendida por el vigilado.



Resolución No. **1162** de **12 MAR. 2024**

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

D- Razonamiento del Despacho

En los términos del Decreto Distrital 1391 de 2022, le corresponde a la Dirección de Control Urbano establecer si la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., se encuentra incurso en alguna de las causales de intervención dispuestas en la Ley 66 de 1968; de esta forma, procederemos a continuación a pronunciarnos sobre las causales de intervención que a juicio del Despacho, se encuentran configuradas, de la siguiente forma:

D1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

El numeral 1 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 establece que la autoridad competente podrá tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas que se ocupen de las actividades de que trata esa misma ley, cuando se hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

Es así como, encuentra el Despacho que en el acápite referido al componente financiero abordado en este mismo acto administrativo se puede concluir que la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. ha suspendido el pago de sus obligaciones, dichas obligaciones han aumentado, tanto que mediante informe técnico se concluyó que a corte de diciembre de 2022, el total de los pasivos asciende a veinticinco mil setecientos sesenta y nueve millones trescientos noventa y cuatro mil pesos (\$25.769.394 M), lo que nos indica que no se encuentra disminución en los saldos de las obligaciones de la sociedad, sino que por el contrario se han incrementado año tras año.

De esta forma, se encuentra acreditada dentro de la presente actuación, la configuración de la causal señalada en el numeral 1 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

D2. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la Ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.

El numeral 4 del artículo 12 de la ley 66 de 1968 establece que la autoridad competente podrá tomar la posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas que se ocupen de las actividades de que trata esa misma ley, cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.

Es así como, encuentra el Despacho que en el acápite referido al componente jurídico abordado en este mismo acto administrativo, se puede concluir que la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., violó la ley, en tanto que la autoridad competente para ello, lo declaro infractor por incurrir en comportamientos contrarios a la integridad urbanística descritos en el numeral 3 y 8 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, además que persistió en mantenerse desconociendo la ley y las ordenes de las autoridades de policía, en la medida en que desatendió la orden impartida por el Inspector de Policía a través de la cual se le requirió la restitución de 619.69 metros cuadrados, al punto que al tenor de lo dispuesto en el Auto de fecha 19 de febrero de 2024 proferido por la Inspectora de Policía, se viene adelantando por parte del Distrito de Cartagena la ejecución de la medida de restitución desatendida por el vigilado.

Así las cosas, como la causal número 4 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 se configura en el evento en que el enajenador se mantenga en una violación, entre otras, de la ley;

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



1162 - 12 MAR. 2024
Resolución No. _____ de _____

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

en el presente caso, resulta claro que PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., ha incurrido en esta causal en la medida en que fue declarada infractora por comportamientos contrarios a la integridad urbanística por la autoridad competente y se ha mantenido en el tiempo su persistencia en la violación, toda vez que le correspondió a la Inspectoría de Policía ordenar la ejecución de la medida de restitución por parte del Distrito de Cartagena, lo que evidencia una clara desatención por parte de la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., de sus obligaciones legales.

De esta forma, se encuentra acreditada dentro de la presente actuación, la configuración de la causal señalada en el numeral 4 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

D3. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.

El numeral 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968 establece que la autoridad competente podrá tomar la posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas que se ocupen de las actividades de que trata esa misma ley, cuando su patrimonio sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.

Es así como, encuentra el Despacho que en el acápite referido al componente financiero abordado en este mismo acto administrativo, se puede concluir que la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., en los últimos 2 períodos (2022-2021) no percibió ingresos y siguió generando gastos; por esta razón presentó pérdidas en esos periodos por valor de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$33.573 M); de esta manera se observa una disminución en el patrimonio para estos periodos, razón por la cual la empresa no puede cancelar sus pasivos ya que desde 2021 no presenta ingresos de sus actividades operacionales.

De esta forma, se encuentra acreditada dentro de la presente actuación, la configuración de la causal señalada en el numeral 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

Así las cosas, se puede concluir que: (i) la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., ha suspendido el pago de sus obligaciones comerciales y financieras; (ii) presenta un grave quebranto frente a su capital o reservas, poniendo en peligro la atención de sus obligaciones; (iii) el avance del proyecto se encuentra suspendido por el incumplimiento y/o violación a la normatividad urbanística; y (iv) los responsables del proyecto se rehúsan a cumplir las órdenes expedidas por autoridad competente.

En este orden de ideas, se pudo determinar que la PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., incurrió en las causales 1, 4 y 6 previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968; por lo que, de conformidad con el parágrafo 1 y 2 del artículo 125 de la ley 388 de 1997 resulta procedente la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de los términos señalados en la Ley 66 de 1997.

En tal sentido, las razones antes invocadas fundamentan la adopción 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 Dirección de Control Urbano, de conformidad con el Decreto 1391 de 2022, ordenará la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., identifica con el NIT 900.737.469-9, de acuerdo a las consideraciones expuestas en la presente resolución.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



1162

Resolución No.

de

12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

En mérito de lo expuesto, la Dirección de Control Urbano de Cartagena,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. TOMA DE POSESIÓN. Ordenar la Toma de Posesión de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad **PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.**, identificada con NIT 900737469-9, representada legalmente por el señor LUCAS TAMAYO GIRALDO, identificado con cedula de ciudadanía No. 98.668.500, o quien haga sus veces, conforme las razones expuestas en la parte motivan del presente acto administrativo.

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

ARTÍCULO 2. Disponer las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto Nacional 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

- 2.1. Ordenar el embargo y secuestro de todos los bienes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.
- 2.2. Disponer la ocupación inmediata de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con los negocios y las acciones que sean necesarias en el domicilio principal, ubicado en la carrera 43 B 16 95 piso 8 Edificio Cámara Colombiana de la Infraestructura de la Ciudad de Medellín, Antioquia y demás lugares en que se determine que existen documentos, bienes y demás haberes del intervenido.
- 2.3. Ordenar la guarda y colocación de sellos y demás seguridades indispensables que garanticen la seguridad y conservación de los bienes.
- 2.4. Prevenir a todos los deudores de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., y a todos los que tengan negocios con ella, incluso juicios pendientes, que a partir de la fecha de la expedición del presente acto deben entenderse con el agente especial que se designe, como único representante legal.
- 2.5. Ordenar el registro del presente acto administrativo que dispone la toma de posesión en la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. identificada con NIT. 900.737.469-9 y en las del domicilio de sus sucursales, si es el caso. (y, si es del caso, la de los nombramientos de los administradores y del revisor fiscal).
- 2.6. Comunicar a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de toma de posesión, PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., con ocasión de las obligaciones anteriores a dicha medida y la obligación de dar aplicación a las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006.
- 2.7. Advertir que, en adelante, no se podrán iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al agente especial, so pena de nulidad.
- 2.8. Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:

4:

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30- 78 Plaza Aduana - • (57) (5) 6411370-
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890-480184-4





1162

Resolución No. _____ de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

- 2.8.1. Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. como titular de bienes o cualquier clase de derechos.
- 2.8.2. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la sociedad intervenida.
- 2.8.3. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.
- 2.8.4. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes del enajenador intervenido a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.
- 2.9. La Superintendencia de Notariado y Registro deberá por el mismo medio, ordenar a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:
 - 2.9.1. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - 2.9.2. Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de las intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial, en cuyo caso se debe cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.
- 2.10. La comunicación al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte proceda a lo siguiente:
 - 2.10.1. Realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el registro único nacional de tránsito.
 - 2.10.2. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de la intervenida;
 - 2.10.3. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la intervenida a solicitud unilateral del agente especial mediante oficio;
 - 2.10.4. Se abstengan de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - 2.10.5. Se abstengan de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial.
- 2.11. Prevenir a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.
- 2.12. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la toma de posesión, si los mismos no son necesarios. Si se decide la liquidación, los derechos causados hasta la fecha de la intervención serán reconocidos y pagados de conformidad con las reglas que rigen el proceso de liquidación forzosa administrativa.
- 2.13. La prevención a los deudores de la intervenida de que solo podrán pagar al agente especial, advirtiéndole la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta.
- 2.14. La prevención a todos los que tengan negocios con la intervenida, de que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales.
- 2.15. La interrupción de la prescripción respecto de los créditos a nombre de la entidad que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la toma de posesión.
- 2.16. El que todos los inversionistas y acreedores incluidos los garantizados quedarán sujetos a las medidas que se adopten para la toma de posesión, por lo cual para ejercer sus derechos y hacer efectivo cualquier tipo de garantía de que dispongan

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Resolución No. 1162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

- frente a la intervenida, deberán hacerlo dentro del proceso de toma de posesión y de conformidad con las disposiciones que lo rigen.
- 2.17. La separación de los administradores, directivos, de los órganos administrativos y dirección, de conformidad con el artículo 116 del Decreto 663 de 1993. El revisor fiscal inscrito en Cámara de Comercio al momento de la disposición de la siguiente medida seguirá ejerciendo el cargo.
 - 2.18. Ordenar el embargo de los dineros, títulos y bienes que se encuentran depositados a nombre de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. en las entidades afiliadas al sistema financiero y bancario nacional, así como en otras entidades captadores de dinero al público a nivel nacional.
 - 2.19. A las entidades financieras abstenerse de pagar, redimir o tramites cualquier desembolso de cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida que no sean autorizadas por el agente especial.

ARTÍCULO 3. De la lista definitiva de Agentes Especiales o Liquidadores del Distrito de Cartagena, Resolución 5720 del 01 de Agosto de 2023, Designese y Posesiónese como Agente Especial el profesional que de acuerdo con el artículo 29 y 30 Decreto 1391 de 2022 corresponda

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

PARÁGRAFO 2: El Agente Especial designado deberá realizar las actuaciones pertinentes de acuerdo al caso, especialmente las que trata el artículo 23 de la Ley 66 de 1968.

PARÁGRAFO 3: Los honorarios del Agente Especial designado, así como las reglas para su pago, serán definidos mediante acto administrativo, una vez presentado informe sobre el estado financiero de sociedad intervenida.

ARTÍCULO 4. ORDENAR el registro en la Cámara de Comercio de la Ciudad de Medellín del presente acto, la cancelación de los nombramientos de los gerentes, administradores y revisor fiscal.

ARTÍCULO 5. El agente especial dentro de los dos (2) meses siguientes al inicio de actividades deberá presentar un concepto integral que comprende la realización de un diagnóstico detallado del Estado financiero, administrativo y jurídico de la sociedad intervenida, así como las condiciones técnicas de la toma de posesión indicando como mínimo: i) situación actual del proyecto de vivienda que dio lugar a la medida desde lo técnico financiero y jurídico; ii) estimado de los activos y pasivos a la fecha, iii) ruta crítica de la intervención; iv) Matriz de riesgos de la intervención con la identificación de los riesgos inherentes al desarrollo de la intervención y la formulación de medidas para mitigar dichos riesgos. Así mismo, deberá presentar un plan de acción que deberá tener como mínimo los siguientes aspectos: i) Variables de tiempo y recursos, ii) establecer acciones a emprender en torno al propósito de la intervención, iii) fecha máxima de ejecución, iv) recursos operativos y económicos necesarios e identificación de los actores o factores externos con potencial influencia en cada acción. Finalmente deberá indicar y justificar ampliamente con fundamento en lo anterior, cuál es la modalidad de toma de posesión adecuada para la sociedad intervenida, esto es, la toma de posesión para administrar o para liquidar.

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Aldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - (57) (5) 6411370 -
alcalde@cartagena.gov.co | DANE: 13001 NIT: 890-480184-4



Resolución No. 1162 de 12 MAR. 2024

Por medio de la cual se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. con Nit. No. 900.737.469-9 y se dictan otras disposiciones

ARTÍCULO 6. NOTIFICAR el contenido de la presente resolución al representante legal de la Sociedad Promotora Calle 47 S.A.S. identificada con NIT No. 900.737.469-9, señor LUCAS TAMAYO GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.668.500 o quien haga sus veces. Igualmente comunicar la presente resolución a los jueces laborales y civiles del domicilio de la intervenida, a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, a los bancos, y corporaciones financieras del país para que procedan conforme a lo prescrito en esta resolución.

ARTÍCULO 7. Publicar dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, la parte resolutive de la presente resolución en un diario de amplia circulación nacional, en el Registro Distrital y la Página web de la Dirección de Control Urbano, por una sola vez de conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 8. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Dirección de Control Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la misma. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo de conformidad con lo señalado en el artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

12 MAR. 2024

EMILIO RAFAEL MOLINA BARBOZA

Director Administrativo de Control Urbano

Dirección de Control Urbano

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

Elaboró: Augusto Agamez Villalba – Asesor Externo

Revisó: Isaura Padilla Cure – Asesora Externa

Revisó: Lilibeth Bello Arellanos – Asesora Externa

Revisó: Diego Andrés Bareño Campos - Profesional Especializado 222 - 45

En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar, Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - • (57) (5) 6411370 -
alcaldia@cartagena.gov.co