



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7



SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

00000420
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

“Por medio de la cual se ordena la toma de posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de la sociedad “FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGINIEROS S.A.S.” identificada con NIT 900.479.873-4 representada legalmente por el señor Oscar Javier Peralta Mogollón identificado con C.C. 80.811.534 o quien haga sus veces, sociedad que también actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso “Inmobiliario Altos del Poblado”, administrado por la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. NIT. 800.142.383-7, según documento privado de fecha 18 de mayo de 2018. en la ciudad de Bogotá.

En ejercicio de sus facultades legales, que trata el artículo 12 de la ley 66 de 1968, los decretos leyes 2610 de 1979, 78 de 1987, 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, pero especialmente las facultades conferidas dentro del Acuerdo Municipal de Delegación de funciones No. 008 del 29 de julio del 2024 a la Dirección de Espacio Público, así como demás normas concordantes y complementarias y,

CONSIDERANDO

Que por disposición del artículo 313 numeral 7° de la Constitución Política de 1991 se le asignó a los Concejos Municipales la función de *“Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*. se expidió la ley 136 de 1994 *“Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”*, consagrando en el art. 187 *“Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de trata el numeral 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes”*.

Que atendiendo lo establecido en el art. 109 de la ley 388 de 1997 que expresamente consagra que *“Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y 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 las funciones de inspección, vigilancia y control que se encuentran a cargo del Municipio de Ibagué, se ejercen de manera permanente 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 la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se ajusten a la normatividad que regula la actividad. (Ley 66 de 1986, decretos leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y artículo 125 de la ley 388 de 1997). *R*

Cra 3 #10-23
Código Postal 730006
PBX 6082611182 EXT.
Correo espaciopublico@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



RESOLUCION 1520-⁰⁰⁰⁰⁰⁴²⁰ DE 2024
(20 DIC 2024)

Que, en desarrollo de dichas funciones que le fueron asignadas a esta dirección, se estableció que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. fue constituida por Documento Privado del 20 de octubre de 2011 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 20 de octubre de 2011, con el No. 01521903 del Libro IX se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S; Se aclara que por Acta No. 001 de Asamblea de Accionistas del 5 de enero de 2018, inscrita 12 de enero de 2018 bajo el número R0151337 02295541 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S por el de: FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S. y sigla: FORMA GRUPO CONSTRUCTOR. Por Acta No. 001 del 5 de enero de 2018 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de enero de 2018, con el No. 02295541 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S a FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S.

Que, en desarrollo de dichas funciones, se estableció que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S NIT. 900.479.873-4, representada legalmente por el señor OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON identificado con C.C. 80.811.534 o quien haga sus veces, sociedad que tiene la calidad de fideicomitentes y responsables del proyecto "ALTOS DEL POBLADO", ejerce la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012. Actividad que realiza para los inmuebles del proyecto "ALTOS DEL POBLADO"

Que, en el marco de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, esta Dirección conoció de quejas presentadas por el incumplimiento en las promesas de compraventa y en consecuencia en la entrega de los inmuebles prometidos en venta por parte de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S NIT. 900.479.873-4, representada legalmente por el señor OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON identificado con C.C. 80.811.534

Que FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S NIT. 900.479.873-4, representada legalmente por el señor OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLON identificado con C.C. 80.811.534, para el desarrollo del proyecto de vivienda denominado ALTOS DEL POBLADO, constituyó un patrimonio autónomo de administración inmobiliaria, denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO, cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

En virtud del anterior contrato, FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S A S, ha promocionado el proyecto en un terreno de mayor extensión denominado "Carrera 21 SUR No. 94-79 Urbanización Berlin" con un área total de 5.185,08 Mts² a favor del Patrimonio Autónomo denominado "Fideicomiso inmobiliario Altos del Poblado" el cual se encuentra administrado por Fiduciaria Bogotá S.A. Terreno *e*



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389-7



SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024

(20 DIC 2024,)

identificado con el folio de matrícula No 350-94205, ficha catastral Global 01-13-0033-0001-000.

Que, de conformidad con las averiguaciones efectuadas por parte de la dirección de espacio público de la ciudad de Ibagué y teniendo como fuente confiable, la página web de la rama judicial de Colombia, se obtuvo la siguiente información de procesos activos sobre los que se tiene conocimiento en estos momentos:

- Existen 102 procesos judiciales activos, de los cuales se seleccionaron aquellos que registran como última fecha de actuación, el rango de fechas desde 01 de Enero de 2024 y hasta el 24 de Julio de 2024.
- Existen 63 procesos judiciales activos en juzgados del departamento del TOLIMA de los cuales se seleccionaron aquellos que registran como última fecha de actuación, el rango de fechas desde 01 de enero de 2024 y hasta el 24 de Julio de 2024.
- Que reposa en la OFICINA DE ATENCION AL CONSUMIDOR, derecho de petición POR DEMORAS INJUSTIFICADAS del proyecto ALTOS DEL POBLADO, elevada por el ciudadano EDGAR GUILLERMO LIZARAZO RODRIGUEZ, con radicado PISAMI 008516 del 20 de febrero de 2023.
- Que reposa en la DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO la comunicación de un fallo por parte de la SIC por incumplimientos en la entrega de sus inmuebles dentro del proyecto "Altos del Poblado" por parte de la constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., elevada por la ciudadana LUSIA FERNANDA BENITO BURITICA, con radicado PISAMI 088671 del 04 de octubre de 2024.
- Que reposa en la DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO una petición donde informan que el Banco de Bogotá les embargo sus inmuebles del proyecto de ROSALES 64 en cabeza de la constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., elevada por el ciudadano MIGUEL ANGEL ROJAS ROJAS, con radicado PISAMI 109866 del 09 de diciembre de 2024.
- Que reposa en la DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO una petición donde informan que el Banco de Bogotá les embargo sus inmuebles del proyecto de ROSALES 64 en cabeza de la constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., elevada por la ciudadana ELOISA RANGEL ARCHILA con radicado PISAMI 109861 del 09 de diciembre de 2024.
- Que existen 140 procesos ante la Superintendencia de Industria y Comercio – SIC en contra de la constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS Y

Cra 3 #10-23
Código Postal 730006
PBX 6082611182 EXT.
Correo espaciopublico@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



00000420

RESOLUCION 1520-
(20 DIC 2024) DE 2024

COSNSTRUCTORES S.A.S. entre el periodo comprendido entre el año 2019 y 2024.

- Que este despacho conoció del fallo proferido por la Superintendencia de Industria y Comercio – SIC, con radicado 22-394112, dentro del cual se ordenó a título de efectividad de la garantía regresar unos dineros a la señora Luisa Fernanda Benito Buritica.
- Que, reposan en múltiples medios de comunicación de la ciudad de Ibagué, denuncias por el incumplimiento en la entrega del proyecto “Altos del Poblado” y a la fecha el proyecto se encuentra en estado de abandono.
- Que, mediante oficio fechado de 05 de noviembre de 2024 y radicado 2024-00091536 se requirió a la constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. para que allegará una información con relación al proyecto Altos del Poblado adelantado por esta.
- Que, mediante oficio de fecha 22 de noviembre con radicado COEPOB220112024-0329, FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. dio respuesta al requerimiento allegando información que permite establecer un quebranto económico, el cual pone en grave peligro el cumplimiento de las obligaciones contraídas con los promitentes compradores del proyecto “Altos del Poblado”.

Que tomando en consideración que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. no remitió información contable a este despacho que sirviera de prueba o soporte, esta Dirección procedió a revisar en el Sistema de Información Financiera de la Superintendencia de Sociedades con el objetivo de conocer la situación financiera de la empresa en investigación al corte del último año fiscal, por lo que este despacho procedió al análisis de la situación financiera de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. con base a la información suministrada por dicha sociedad ante la Superintendencia de Sociedades, la cual se encuentra en el sistema de información societaria: <https://siis.la.supersociedades.gov.co/> con corte a diciembre de 2023, encontrando que no reposa información sobre la constructora FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS Y COSNSTRUCTORES S.A.S., teniendo en cuenta que conformada como sociedad por acciones simplificadas debe cumplir con unas obligaciones de reportar información.

Teniendo en cuenta lo considerado, se puede establecer que a todas luces evidencia una situación financiera no saludable, que no solamente pone en serio riesgo el dinero de los prometientes adquirentes del proyecto “ALTOS DEL POBLADO”, sino que también podría generar un manejo riesgoso de los negocios por parte de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.



0 0 0 0 0 4 2 0
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

COMPETENCIA DEL MUNICIPIO PARA LA TOMA DE POSESIÓN

Que por disposición del artículo 313 numeral 7º de la Constitución Política de 1991 se le asignó a los Concejos Municipales la función de *"Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*. Que se expidió la ley 136 de 1994 *"Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"*, consagrando en el art. 187 *"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 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes"*.

Que atendiendo lo establecido en el art. 109 de la ley 388 de 1997 que consagra que *"Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º 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 de conformidad con lo anterior la Alcaldesa Municipal de Ibagué (Departamento del Tolima), ejerce las funciones de vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 313 de la Constitución Política, la ley 136 de 1994, la ley 388 de 1997 y demás normas concordantes que regulan la materia; pero específicamente, de conformidad a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 008 del 29 de Julio de 2024, por medio del cual se designó a la instancia de la administración municipal que ejercerá la vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Con ocasión al Acuerdo Municipal No. 008 del 29 de julio de 2024, se designó a la Dirección de Espacio Público, como la instancia competente para ejercer la vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda

Que cuando se presentan situaciones irregulares que puedan afectar los derechos de terceros y el orden social, transgredido con conductas desplegadas por personas naturales o jurídicas que se dedican a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se ajustan a la normatividad que regula dicha actividad, la competencia de inspección y vigilancia radica en el Municipio. *A*



0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024

(20 DIC 2024)

Que la ley 66 de 1968 otorgó en la entonces Superintendencia de Bancaria la facultad de la toma de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas mencionadas, o, disponer su liquidación, facultad que ha sido desarrollada por la normatividad que aquí se ha citado.

Que el proceso de toma de posesión ha sido definido como una modalidad fluida de control y resolución de situaciones críticas de contenido económico de extrema gravedad, que tiene por régimen un estatuto legal especial que corresponde con las disposiciones constitucionales relacionadas con el orden público, económico y con el control que debe ejercer el Estado sobre la actividad de las entidades financieras encargadas del manejo, aprovechamiento e inversión de recursos del público. Este régimen especial se encuentra contenido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, así como en el Decreto 2555 de 2010.

Que con la medida de toma de posesión se procura la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda digna y así preservar el orden público del municipio.

Específicamente, y sobre la competencia de las Alcaldías Municipales, el H. Consejo de Estado indicó, mediante providencia que resolvió conflicto de competencias con el radicado: 11001-03-06-000-2023-00284-00, que reiteró una vez más la competencia de las alcaldías municipales para decretar la medida administrativa de la toma de posesión, de conformidad y concordancia con la providencia del 4 de mayo de 2022 (rad. núm. 11001-03-06-000-2022-00034-00) que dispuso:

(..) En desarrollo del artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política, el legislador, mediante la Ley 136 de 1994, estableció que, a partir de 2 de diciembre de 1994, los concejos municipales debían ejercer de manera integral las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, a través de los municipios.

La competencia asignada por la Ley 136 de 1994 a los concejos municipales fue reiterada por la Ley 388 de 1997, quien [sic] concedió un plazo para que los municipios y distritos asumieran esa función, por intermedio de las dependencias o entidades que establecieran los respectivos concejos. Este plazo venció seis meses después de la fecha de promulgación de la citada ley, es decir, el 18 de enero de 1998.

Lo anterior quiere decir que, todos los municipios y distritos del país debieron designar la dependencia o la entidad de ese nivel que debía cumplir esta función y, a partir de esa fecha, empezar a ejercerla en su integridad sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Así, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 y con la Ley 136 de 1994, la función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de



0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

construcción y enajenación de inmuebles para vivienda fue asignada de manera general a los concejos municipales, los cuales la ejercen a través de las autoridades municipales.

La referida función incluye la facultad de adelantar la toma de posesión y liquidación de estas sociedades en los términos del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

Que, sobre la naturaleza del proceso de toma de posesión, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 12 de diciembre de 2017 manifestó que:

“En cuanto a la naturaleza de la toma de posesión como instrumento para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control de la SNS, se debe advertir que este mecanismo no es una medida administrativa de carácter sancionatorio, como sí sucede con la facultad de imponer multas por la violación del régimen del SGSSS o facultad de revocar o suspender la autorización para funcionar de las entidades vigiladas.

En su lugar, la naturaleza de la medida de toma de posesión -al igual que la de las demás medidas preventivas o de salvamento concebidas por el legislador para evitar la toma de posesión- corresponde más a la de una medida cautelar¹, que tiene por objeto corregir situaciones económicas y administrativas, con el fin de poner la institución intervenida en condiciones de desarrollar su objeto social o de liquidarla cuando a juicio de la Superintendencia así se requiera para salvaguardar el interés público comprometido.

Al respecto, es importante recordar que la medida de toma de posesión es un mecanismo de intervención anterior a la Constitución Política de 1991, cuyos antecedentes se remontan a la Ley 45 de 1923, que en sus artículos 48 y ss. otorgaban competencia al Superintendente Bancario para tomar inmediata posesión de los negocios y haberes de un establecimiento bancario, cuando hubiere incurrido en conductas y prácticas consideradas irregulares, nocivas y riesgosas para su actividad, que podían poner en peligro los intereses y derechos de sus usuarios y ahorradores y, por ende, afectar la economía en general.

Así las cosas, la toma de posesión se convirtió en una de las fórmulas de saneamiento o salvamento más antiguas previstas por nuestro

¹ Se toma como criterio lo analizado por la doctrina en relación con la medida de toma de posesión regulada por el EOSF. Cfr., especialmente Gualy, Jesús Heraclio. *Las medidas preventivas de la toma de posesión como instituto de saneamiento y protección de la confianza pública*. En la publicación por 80 años Superintendencia Bancaria de Colombia. Bogotá, Julio de 2003. Sobre el particular Cfr. Martínez Neira, Néstor Humberto Martínez. *Cátedra de Derecho Bancario*. Legis, Bogotá. 2000, pp. 457 ss.



0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024

(20 DIC 2024.)

ordenamiento para contrarrestar los casos de insolvencia o de iliquidez de las entidades financieras y colocarlas en condiciones de desarrollar su objeto social². Con posterioridad, esta medida fue incorporada en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF), expedido en abril de 1993 y actualmente modificado por las Leyes 510 de 1999 y 795 de 2003³.

Que así mismo, es importante mencionar que para el Honorable Consejo de Estado es importante señalar que en la estructura del EOSF la regulación de la toma de posesión se encuentra inmediatamente después del artículo 113, denominado "instrumentos de salvamento o protección de la confianza pública", en el cual se tipifican otras medidas dirigidas a contrarrestar la crisis económica y administrativa de las empresas vigiladas por la Superintendencia Financiera, en favor de los usuarios del sistema financiero y de la confianza pública en el mismo, las cuales permite precaver o contrarrestar los hechos que hacen procedente la adopción de la medida de toma de posesión.

Que la ley 66 de 1968, en su artículo 12, determina que se puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de construcción y enajenación de unidades inmobiliarias destinadas a vivienda 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.*
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.*

² Martínez Neira, Néstor Humberto Martínez. *Cátedra de Derecho Bancario*. Cit, p. 457.

³ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 12 de diciembre de 2017. Radicado 2017-00192 (2358) C.P. Egdar González López.



0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024

(20 DIC 2024)

7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

Que de todo lo expuesto en el presente acto administrativo se encuentra determinado que la sociedad se encuentra incurso en las causales 1, 4, 5 y 6 que conllevan el imperioso deber constitucional y legal de decretar la toma de posesión en su modalidad de toma de posesión para administrar.

Que, como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Espacio Público, luego de analizar las pruebas recaudadas dentro del expediente, estableció que dichas pruebas configuran las siguientes causales de intervención de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la ley 66 de 1968, como se relaciona a continuación:

1. **“Cuando hayan suspendido pago de sus obligaciones”**, tras revisar la documentación que existe en el expediente se evidencia el cese en el pago de las obligaciones comerciales, situación que proviene de la exagerada cantidad de procesos de tipo civil en contra de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y fallo de la Superintendencia de Industria y Comercio - SIC que reposa en este despacho, así como las anotaciones existentes en el certificado de la cámara de comercio.

Motivo por el cual se estaría configurando esta causal con suma gravedad.

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.”** Que, revisado el cumplimiento de sus obligaciones, en especial aquellas relativas a reportar contabilidad ante el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS, se pudo establecer que la FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. no ha reportado nunca ante la misma, teniendo en cuenta que esta figura societaria se encuentra sometida a la regulación de la Superintendencia de Sociedades, cuenta con la obligación de reportar estados financieros y no ha cumplido con el mismo.

5. **“Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.”** La totalidad de los adquirientes del proyecto, a quienes no se les ha cumplido con lo pactado en los contratos de promesa de compraventa, teniendo en cuenta que no se adelantó el proyecto constructivo y el mismo se encuentra en estado de abandono hace aproximadamente 3 años, afectando el patrimonio de las familias que invirtieron sus recursos en este proyecto, ya que por parte del constructor no se ha protocolizado escritura de compraventa a favor de los promitentes compradores, ni se ha desarrollado el proyecto.

f



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389 7



SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

00000420

RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

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. De conformidad a lo expuesto a través de la respuesta elevada por este despacho se puede evidenciar un grave quebranto en el capital y las finanzas de FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., teniendo en cuenta que manifiesta que el fondeador se retiró al existir un grave desequilibrio económico originado en las demoras y aumentos de precios producto de la pandemia COVID 19.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. se encuentra efectuando un manejo inseguro de los negocios, toda vez que al revisar la información contable reportada por la sociedad ante la Superintendencia de Sociedades se vislumbra un panorama preocupante. Para efectos de clarificar este aspecto, la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S no ha reportado nunca a la Superintendencia de Sociedades sus estados financieros, sustrayéndose de esta forma al cumplimiento de sus obligaciones. En consecuencia, al no tenerse una certeza sobre la información contable de la empresa, se puede ver como existe un manejo riesgoso de los negocios por parte de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.

Es importante mencionar que debido al elevado número de procesos judiciales en contra de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., permite inferir que la mencionada sociedad ha venido desarrollando su negocio de manera insegura toda vez que la alta carga procesal en su contra es un indicio grave de sus problemas administrativos; no obstante lo anterior, al existir ese amplio número de procesos judiciales en contra, las finanzas de la sociedad se pueden ver afectadas considerablemente, toda vez que los dineros provisionados para cumplir con esas demandas podrían afectar el desarrollo de los proyectos de la sociedad; máxime que en muchas de esas demandas la causa litigiosa es la rescisión de promesas de compraventa con sus correspondiente devolución de los dineros pagados por parte de los promitentes compradores.

Que es importante mencionar que la toma de posesión al ser una medida cautelar es el esquema constitucional y legal más amplio para propender por la protección del derecho a la vivienda, sin desmedro del cumplimiento de las obligaciones para con los demás acreedores de la sociedad que han visto como la sociedad en intervención ha incumplido con sus obligaciones contractuales.

Que, las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de inspección, vigilancia y control otorgadas a las Alcaldías Municipales, correspondiendo la medida de toma de posesión a un instrumento de carácter administrativo.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Que la adopción de la medida procede en los casos determinados por la ley, por circunstancias que pueden ser irregulares o riesgosas para evitar la pérdida de la

Cra 3 #10-23
Código Postal 730006
PBX 6082611182 EXT.
Correo espaciopublico@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



0 0 0 0 0 4 2 0
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

confianza pública y el ejercicio de dicha facultad requiere una valoración de proporcionalidad y razonabilidad de los hechos para cumplir con el objeto de la misma y contrarrestar los efectos y consecuencias que la originaron y salvaguardar el interés público.

Que la medida de toma de posesión puede adoptarse: i) para administrar con miras a salvaguardar la empresa y, en caso de que no sea posible o que no se den los presupuestos, ordenar su liquidación o; ii) para liquidar la sociedad, como medida para proteger el pago de las acreencias de la sociedad.

Que, sobre la procedencia de la determinación de la toma de posesión de sociedades dedicadas a la construcción por parte de las entidades municipales, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 17 de febrero de 2020 manifestó que:

"[L]a Superintendencia de Sociedades es competente para conocer de los procesos de reorganización y liquidación judicial regulados por la Ley 1116 de 2006, a los que pueden acceder las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, cuando se presente alguna de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 (...). Acudir a la liquidación es procedente siempre y cuando las sociedades desarrollen su actividad con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital. Así las cosas, la competencia asignada a la Superintendencia de Sociedades para conocer de la reorganización o liquidación judicial de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda depende de dos circunstancias: -Que se configure una de las causales taxativas previstas por la Ley 388 de 1997 esto es, alguna de las previstas en los numerales 1 o 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968. -Y que la respectiva sociedad esté desarrollando su actividad con sujeción al ordenamiento jurídico. (...)[L]os municipios, a través de la instancia de la administración municipal que designen los concejos son competentes para: i) Ejercer la facultad de toma de posesión de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, o, disponer su liquidación, siempre que se presente alguna de las causales previstas en los numerales 2,3, 4 y 5 del art. 12 de la Ley 66 de 1968 (...).ii) Así mismo, los municipios son competentes para adelantar los procesos de toma de posesión de las referidas sociedades, o para disponer su liquidación, cuando además de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968, se presente en concurrencia cualquiera de las causales referidas en los demás numerales del mismo artículo. (...)[E]n la actualidad son los municipios los que ejercen la función de inspección y vigilancia sobre la referida actividad. Decreto 1023 de 2012. Este decreto dispuso que la Superintendencia de Sociedades es un organismo técnico, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y



00000420

RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024,)

Turismo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, mediante el cual, el Presidente de la República ejerce la inspección, vigilancia y control de las sociedades mercantiles (artículo 1º). Para los efectos del presente conflicto, es importante destacar que dentro de la estructura de la Superintendencia, el Decreto prevé la Delegatura de Inspección, Vigilancia y Control (artículo 6º), cuyas funciones no incluyen la de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda (artículo 14), lo cual, ratifica que a la Superintendencia de Sociedades no le corresponde ejercer esta función sobre esa actividad específica”⁴.

Que, encuentra soportes de hecho y de derecho suficientes para disponer la medida de toma de posesión, toda vez, que se prueba de manera contundente la existencia de cuatro de las causales de intervención de qué trata el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, por lo cual se acoge el concepto en su totalidad.

Que, por lo tanto, la administración está facultada para tomar las medidas necesarias tendientes a salvaguardar los intereses patrimoniales de las familias que han depositado su confianza y patrimonio en el proyecto “ALTOS DEL POBLADO”, para el cual puede disponer la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del vigilado para administrar o liquidar.

Que, en razón de lo anterior, y teniendo en cuenta que en las actuaciones preliminares adelantadas por el despacho se estima necesario acudir a la medida de toma de posesión para administrar, con el fin de lograr identificar la situación real desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, que permita definir si es posible subsanar las causales que dieron origen a la situación adversa en que se encuentra la sociedad, por lo que se procederá a disponer esta medida.

Que 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, se procederá a ordenar la medida de toma de posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de propiedad de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. de acuerdo con las actuaciones e informes allegados a la presente actuación.

Que, ante la existencia de Patrimonios Autónomos constituidos por la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. cuando el contrato fiduciario es suscrito con anterioridad a la apertura del proceso de toma de posesión del fideicomitente, a la luz de la normativa concursal que regula el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Decreto No. 2555 de 2010, no podrá pretenderse la **X**

⁴ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 17 de febrero de 2020. C.P. Edgar González López
Cra 3 #10-23
Código Postal 730006
PBX 6082611182 EXT.
Correo espaciopublico@ibague.gov.co





0 0 0 0 0 4 2 0
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

persecución de los bienes de propiedad del Patrimonio Autónomo por fuera de proceso de toma de posesión, pues como consecuencia de los principios de preferencia, colectividad y universalidad que lo caracterizan, es doctrina reiterada la imposibilidad de cancelar obligaciones del deudor fideicomitente por fuera del escenario concursal, acudiendo a la ejecución del Patrimonio Autónomo conformado por éste, en desmedro de los derechos de los compradores de vivienda, aun cuando la vocería sea de una sociedad fiduciaria:

1. Que en otros términos, la condición de acreedor de la sociedad objeto de la toma de posesión no le da a éste acreedor el privilegio de perseguir los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo desconociendo las ritualidades de la toma de posesión y por fuera del ejercicio de la carga procesal de hacerse parte del proceso; porque ello no significa que tal condición otorgue a los acreedores un mejor derecho o prerrogativa extra-concursal, pues, una vez decretada la toma de posesión del fideicomitente, la llamada doctrinalmente preferencia por afectaciones especiales o separación de patrimonios no altera ni modifica el postulado general del artículo 2493 del Código Civil, según el cual las causas de preferencia son solamente el privilegio y la hipoteca.
2. Que así mismo, debe tenerse en cuenta que no obstante la referida imposibilidad de cancelar obligaciones del deudor por fuera del proceso concursal, los bienes cuya separación del patrimonio del deudor concursado se trasladaron con la celebración del contrato de fiducia mercantil y los que ingresaron con el desarrollo del contrato fiduciario no hacen parte de la masa liquidable de aquel, pero continúan afectos a la finalidad prevista en la Fiducia Inmobiliaria, que es la entrega del Proyecto Inmobiliario a favor de los compradores de vivienda, sin desconocer los derechos de otros acreedores, los cuales se reitera no tienen el privilegio de ejecuciones extra concursales en tratándose de los Patrimonios Autónomos.
3. Que la anterior conclusión se sustenta, por una parte, en la finalidad misma del trámite preferente, universal y colectivo de la toma de posesión, esto es, la realización de los bienes del deudor para atender en forma ordenada el pago de las obligaciones a su cargo, la cual se opone al particular, singular y exclusivo interés que asiste al deudor y alguno o algunos acreedores en la previsión de una fórmula de pago de sus obligaciones y, por otra, en el principio conditio omnium creditorum, según el cual, todos los acreedores del deudor falente concurren en igualdad de condiciones al trámite de la toma de posesión.



0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

4. Que, en últimas con la medida de toma de posesión se procura la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda digna y así preservar el orden público del municipio, aun cuando en el momento de la determinación de la medida cautelar de toma de posesión los bienes se encuentren incluidos dentro de un patrimonio autónomo en el cual, las condiciones de fideicomitente recaigan en la sociedad cobijada bajo la medida cautelar de toma de posesión.

Que, de igual forma atendiendo a los principios de urgencia, necesidad e inmediatez de decretar la medida, en virtud de lo considerado precedentemente, el H. Consejo de Estado en sentencia 1700 del año 2008, ha dispuesto que:

"(...) refiriéndose al principio de proporcionalidad como regla de acción que debe tener en cuenta la administración al momento de dictar un acto discrecional, indicó lo siguiente: (...) el principio de proporcionalidad cumple dos funciones: i) en primer lugar, sirve de criterio de acción, esto es, como sustento de las actuaciones de los distintos órganos del Estado, el cual se realiza con su observancia y aplicación en cada caso concreto. ii) En segundo lugar, es un criterio de control, pues debe adoptarlo el juez para efectos de evaluar la proporcionalidad de la respectiva actuación administrativa. Es así como el principio de proporcionalidad exige un juicio ex ante y otro ex post, en relación con la decisión administrativa, más aún, cuando se trata del ejercicio de una potestad de naturaleza sancionatoria (...)."

De igual forma el tratadista Hugo Alberto Marín Hernández ha indicado en su obra "Discrecionalidad Administrativa" que:

"Por lo anterior y por tratarse de una actividad sensible a la afectación del patrimonio de los particulares, la discrecionalidad técnica faculta al funcionario a decretar la toma de posesión inmediata en los casos donde sea evidente la afectación y el daño económico a un número plural de personas. Adicionalmente al contar con un agente especial, la administración pública contará con un juicio ex post, técnico y documentado para justificar la medida adoptada, así como los informes periódicos que deberá rendir el agente."

Como lo señala Hugo Alberto Marín Hernández en su obra Discrecionalidad Administrativa, es innegable que en algunos casos resulta forzoso dejar a la apreciación del órgano o funcionario algunos aspectos o problemas. Unas veces aquel tendrá la oportunidad para decidir, facultado para obrar o abstenerse, según las circunstancias; otras veces, la norma le dará opción para escoger alternativamente entre varias formas de decisión; en algunas ocasiones, la Ley sólo fijará los presupuestos de hecho que lo autorizan para poner en ejercicio la atribución de que se trata, dándole potestad para adoptar la decisión más conveniente. De tal suerte que hay facultades administrativas



0 0 0 0 0 4 2 0

RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

que se ejercen dentro de un cierto margen de discrecionalidad del funcionario u órgano, dejándole la posibilidad de apreciar, de juzgar, circunstancias de hecho y de oportunidad y conveniencia, ya para actuar o no hacerlo, o para escoger el contenido de su decisión, dentro de esos mismos criterios.”⁵

En mérito de lo expuesto anteriormente, esta Dirección;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Disponer la **TOMA DE POSESIÓN INMEDIATA PARA ADMINISTRAR** los negocios, bienes y haberes de propiedad de la FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. identificada con NIT 900.479.873-4 representada legalmente por el señor OSCAR JAVIER PERALTA MOGOLLÓN identificado con C.C. 80.811.534 o quien haga sus veces, sociedad que también actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso Inmobiliario “Altos del Poblado”, administrado por la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A. NIT. 800.142.383-7, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: Se disponen las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la ley 66 de 1968, el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y el Decreto 1745 de 2020 art 130 y demás normas concordantes, por lo tanto, la toma de posesión y las funciones del agente especial designado tendrá los siguientes efectos:

1. La inmediata guarda de los bienes de la sociedad intervenida y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables,
2. Ordenar el registro del acto administrativo que dispone la toma de posesión en la cámara de comercio del domicilio de la sociedad intervenida FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. NIT. 900.479.873-4 y en las del domicilio de sus sucursales, si es del caso;
 - 2.1. 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 sociedad objeto de toma de posesión – FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. NIT. 900.479.873-4, con ocasión de obligaciones anteriores a dicha medida, y la obligación de aplicar las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006,

(1) ⁵ MARIN HERNANDEZ, Hugo Alberto, Discrecionalidad Administrativa, Ed. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007, pp. 141 – 177.



0 0 0 0 0 4 2 0
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

3. Advertencia que, en adelante, no se podrá iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida – FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. NIT. 900.479.873-4 – y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DE POBLADO constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. sin que se notifique personalmente al agente especial, so pena de nulidad;
4. 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:
 - 4.1. Informar al Agente especial designado sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. NIT. 900.479.873-4 y el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A., como titular de bienes o cualquier clase de derechos;
 - 4.2. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles de las sociedades intervenidas.
 - 4.3. 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 FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
 - 4.4. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO ALTOS DEL POBLADO constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A., a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio;



0 0 0 0 0 4 2 0
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

Así mismo, solicitar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que, por el mismo medio, ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las siguientes actividades:

- 4.5. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial;
- 4.6. Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. 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;
5. Comunicar al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y transporte del país proceda a:
 - 5.1. Realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el Registro Único Nacional de Tránsito.
 - 5.2. 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 sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
 - 5.3. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO



Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 800113389 7



SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

00000420
RESOLUCION 1520- DE 2024

(20 DIC 2024)

DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. a solicitud unilateral del agente especial mediante oficio;

- 5.4. Abstenerse de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A., cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial;
- 5.5. Abstenerse de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial.
6. La prevención a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A., para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial;
7. 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.
8. La prevención a los deudores de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. de que sólo podrán pagar al agente especial, advirtiendo la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta;

Cra 3 #10-23
Código Postal 730006
PBX 6082611182 EXT.
Correo espaciopublico@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co



0 0 0 0 0 4 2 0
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

9. La prevención a todos los que tengan negocios con la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. de que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales;
10. La interrupción de la prescripción y la no operancia de la caducidad respecto de los créditos a nombre de la entidad que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la toma de posesión.
11. 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 frente a la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. deberán hacerlo dentro del proceso de toma de posesión y de conformidad con las disposiciones que lo rigen
12. La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.

PARAGRAFO: la advertencia de que todas las obligaciones a plazo a cargo de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido y administrado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. son exigibles a partir de la fecha en que se adoptó la presente medida de toma de posesión, sin perjuicio de lo que dispongan las normas que regulan las operaciones de futuros, opciones y otros derivados de acuerdo en lo previsto en el literal b) del artículo 117 del estatuto orgánico del sistema financiero.

ARTICULO TERCERO: Disponer de las siguientes medidas adicionales según lo previsto en el artículo 14 de la ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por lo tanto, la toma de posesión tendrá los siguientes efectos:

1. 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



00000420
RESOLUCION 1520- DE 2024
(20 DIC 2024)

clase contra sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

2. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión, en caso de ser necesario, que afecten los bienes de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
3. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

ARTÍCULO CUARTO: Hacer extensivas las medidas dictaminadas en la presente resolución al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A., por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTICULO QUINTO: De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 2 del artículo el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, separar de los negocios, bienes y haberes de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. a su actual gerente y representante legal, al revisor fiscal y a los miembros de la Junta Directiva.

ARTICULO SEXTO: Designar a la sociedad LUIS ARNULFO MORENO PRIETO identificado con C.C. N° 79.940.723 como Agente Especial, para que adelante las diligencias relacionadas con la toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo. El Agente Especial será el encargado de ejecutar la diligencia de toma de posesión y ejecutar lo ordenado en la presente resolución dentro del marco legal de sus funciones; empresa que cuenta con la experiencia en procesos de intervención, liquidación, y tomas de posesión de empresas públicas y privadas, como se pudo evidenciar en diferentes consultas e información pública actualmente disponible en diferentes sitios web tanto públicos como privados. *PK*



RESOLUCION 1520-00000420 DE 2024
(20 DIC 2024)

ARTICULO SÉPTIMO: Fijar los honorarios del Agente Especial de la Sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. una vez sea determinado el estado de la sociedad de conformidad con el artículo 9.1.1.1.1 del decreto 2555 de 2010 y sea presentado el informe producto del mismo, los mismos serán fijados conforme a lo establecido en parágrafo del artículo 295 de la ley 663 de 1993.

ARTICULO OCTAVO: La toma de posesión de la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., no podrá exceder el plazo de un (1) año, prorrogable por un plazo de otro año (1) más.

ARTICULO NOVENO: Comunicar a la Secretaría de Hacienda la medida de toma de posesión adoptada mediante el presente acto administrativo; a la Secretaría de Planeación y la Inspección de Policía Municipal de Ibagué (Tolima.) De igual forma comunicar al Secretario de Gobierno la necesidad de decretar la toma de posesión en los términos del artículo 3 numeral 7 del acuerdo municipal 008 del 29 de julio de 2024.

ARTICULO DÉCIMO: En todo caso la Administración Municipal, continuara con el ejercicio de vigilancia y control que la constitución y la ley le otorgue, con el único objetivo de dar cumplimiento a lo encomendado al agente especial en salvaguardar los derechos que le asistan a los promitentes compradores de la sociedad "**FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**" identificada con NIT 900.479.873-4 representada legalmente por el señor Oscar Javier Peralta Mogollón identificado con C.C. 80.811.534 o quien haga sus veces, sociedad que también actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso Inmobiliario "**Altos del Poblado**", constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y de la cual es vocera **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. Nit. 800.142.383-7.**

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Notificar la presente resolución al representante legal de la FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S. identificada con NIT 900.479.873-4 representada legalmente por el señor Oscar Javier Peralta Mogollón identificado con C.C. 80.811.534 o quien haga sus veces, sociedad que también actúa en calidad de fideicomitente del fideicomiso Inmobiliario "Altos del Poblado" administrado por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. Nit. 800.142.383-7, según documento privado de fecha 28 de mayo de 2018." o quien haga sus veces, en la Tv 96 No. 69 A 70 Cs 39, en la ciudad de Bogotá y a los correos electrónicos: formaeimagenarquitectoseing@gmail.com y oscarperalta@formaeimagen.com datos consignados en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de comercio, así como en el Registro Único Tributario – RUT,



RESOLUCION 1520-00000420
DE 2024
(20 DIC 2024)

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Ordenar a los órganos de administración de la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** poner a disposición los libros de contabilidad, de cuentas, papeles y demás documentos pertenecientes a la sociedad., relacionados con el giro de sus negocios, que se encuentren depositados o ubicados en cualquiera de los bienes.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Poner a disposición del Agente Especial y solo para los efectos y alcances de la medida de toma de posesión ordenada sobre la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** los bienes muebles e inmuebles de propiedad de ésta, incluida la cartera de créditos y cualquier otro activo, el cual sólo podrá ser realizado o transferido por autorización del Agente Especial designado, para lo cual deberá tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Para el efecto oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que se realice la respectiva anotación.
- b. Se informará a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos efectúen las correspondientes anotaciones.
- c. Las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida mediante el presente acto que no sea autorizado por el Agente Especial.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Ordenar a las entidades financieras que deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** identificada con NIT 900.479.873-4 y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A. mediante el presente acto que no sea autorizado por la agencia especial.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Implementar todos los efectos previstos en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con la Ley 633 de 1993 y el Decreto 2555 de 2010 y demás normas pertinentes al procedimiento de toma de posesión de negocios bienes y haberes de la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** identificada con NIT 900.479.873-4 y del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DEL POBLADO" constituido según consta en documento privado del 28 de mayo del año 2018 como CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN y del cual es vocera FIDUCIARIA BOGOTA S.A.



RESOLUCION 1528-00000420 DE 2024
(20 DIC 2024)

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: DISPONER que los gastos que ocasione la intervención ordenada, como también los honorarios que se causen en razón de la actividad desarrollada por la agencia especial que mediante este acto se designa estarán a cargo de la sociedad intervenida en los términos de ley.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Notificar el contenido del presente acto al señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO identificado con C.C. N° 79.940.723, a efecto de que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo con lo expuesto en la Ley 66 de 1968, Decreto 2555 de 2010 y las demás normas concordantes, al correo electrónico luisarnulfomoreno@yaho.com

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. Publicar dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, el presente acto por una sola vez en la página web del Municipio de conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Contra el presente acto solo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse de acuerdo con el inciso segundo del artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de este. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la ley 66 de 1968

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Notificar la presente resolución al representante legal de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. a NIT 800.142.383-7, al email: notificacionesjudiciales@fidubogota.com

ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: Publicar dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, la presente resolución por una sola vez en un diario de amplia circulación Nacional y registro Municipal, de conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Ibagué, a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro (2024)


JHON FERLEY YAMAYA RIVERA
Director de Espacio Público

Proyectó: Juan Camilo Caicedo A. – Abogado Esp.