



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

"Por medio de la cual se PRORROGA la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de los Negocios, Bienes y Haberes, de la Sociedad GEO CASAMAESTRA con NIT 900.376.562-6 y se MODIFICA la modalidad de Administración a Liquidación Forzosa Administrativa"

LA SUBDIRECCION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, en uso de sus facultades y atribuciones legales y en especial las conferidas mediante los Decretos municipales 019 y 020 de 2021, y en concordancia con lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 167 de 2020, y

CONSIDERANDO

Que el 10 de marzo de 2023, de emitió Resolución No. 039 POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE EL PROCESO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO N° 005 DE 2021 Y SE ORDENA LA INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S, IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.376.562-6, DE LA SOCIEDAD PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S. IDENTIFICADA CON EL NIT. 900.964.406-8, DE LA SOCIEDAD CASAMAESTRA S.A.S, IDENTIFICADA CON EL NIT 901.016.362-1, EN DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE: PROYECTO PARQUE RESIDENCIAL OVIEDO, PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, PROYECTO EL RAVAL, PROYECTO TORRE MALASAÑA, PROYECTO TORRE SANGENJO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES y se designó al abogado CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA Identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 148.446 del C.S. de la J., como Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades atrás indicadas con fines de administración.

Que la Resolución No. 039 del 10 de marzo de 2023 decreto la INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA con fines de ADMINISTRACIÓN y en consecuencia TOMAR inmediata posesión de los negocios bienes y haberes de las sociedades GEO CASAMAESTRA con NIT 900.376.562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA SAS con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA SAS con NIT 901.016.362-1.

Que el día 13 de marzo de 2023 se notificó al Doctor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA el nombramiento en calidad de agente especial para asumir la toma de posesión forzosa administrativa con fines de administración de las sociedades GEO CASAMAESTRA S.A.S con NIT 900.376.562-6, PROMOTORA OVIEDO ARMENIA S.A.S con NIT 900.964.406-8 y CASAMAESTRA S.A.S con NIT 901.016.362-1

Que la Resolución N°039 de 2023, fue confirmada en todas sus partes a través de la Resolución N° 211 del 25 de septiembre de 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA RESOLUCION N°039 DEL 10 DE MARZO DE 2023"

Que dicha medida ha sido objeto de prórroga sucesiva, bajo la modalidad de administración, a través de las Resoluciones No. 027 del 8 de marzo de 2024, No. 132 del 6 de septiembre de 2024, No. 018 de 2025, No. 092 de 2025, No. 014 del 4 de febrero de 2026 y No. 037 de 2026, todas expedidas por la Alcaldía de Armenia, encontrándose la última prórroga próxima a vencer.

Que la permanencia de la intervención bajo la modalidad de administración durante dichas prórrogas no obedeció a la inexistencia de causales para migrar a la modalidad de liquidación, sino a circunstancias jurídicas extraordinarias y ajenas a la situación económica de la sociedad, particularmente, el conflicto positivo de competencias suscitado entre los municipios de Armenia y Dosquebradas respecto de la autoridad competente para ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control sobre la sociedad intervenida, controversia que permaneció pendiente de definición por más de nueve (9) meses; y la necesidad de adelantar, una vez resuelto dicho conflicto por el Consejo de Estado a favor del Municipio de Armenia, el correspondiente proceso de empalme con la intervención que en su momento había sido decretada por el Municipio de Dosquebradas.

Que las Resoluciones No. 018 de 2025, No. 092 de 2025 y No.014 de 2026 reconocieron expresamente dichas circunstancias, al dejar consignado que, si bien los análisis financieros existentes permitían la configuración de los presupuestos para el cambio a la modalidad de liquidación, la determinación de la competencia y la finalización del proceso de empalme debían agotarse previamente, por constituir requisitos indispensables para la adopción de una decisión ajustada al principio de seguridad jurídica.

Que una culminado el proceso de empalme, se estableció por parte de la intervención que la información incorporada desde la intervención adelantada por el Municipio de Dosquebradas no modificó de manera sustancial la composición del pasivo de la sociedad ni alteró las conclusiones financieras que ya venían siendo advertidas, de manera que desaparecieron las razones extraordinarias que justificaban mantener la modalidad de administración.

Que mediante escrito radicado, el señor CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA, en su calidad de Agente Especial designado, presentó ante esta Subdirección el "Informe de Gestión, Solicitud de Prórroga y Cambio de Modalidad de Intervención" de la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S., mediante el cual solicitó: prorrogar el término de la intervención forzosa administrativa y de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad y disponer el cambio de modalidad de la intervención de administración a liquidación.

Que dicho informe refuerza lo solicitado desde la reunión de seguimiento llevada a cabo por parte de la subdirección, en la cual el Agente Especial reportó los avances alcanzados en materia de legalización de servicios públicos, reconocimiento de acreencias, propuestas recibidas y advirtió que, de cara al vencimiento de la prórroga vigente, el único escenario posible frente a la situación económica de la sociedad era el de la liquidación, dado el desbalance existente entre activos y pasivos

Que mediante Acta No. 104 del 17 de julio de 2026, esta Subdirección realizó el análisis integral del estado del proceso con fundamento en lo expuesto por el Agente Especial en la



Nit: 890000464-3

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

reunión de seguimiento y en las conclusiones consignadas en el Acta No. 095, evaluando de manera preliminar la procedencia de variar la modalidad de administración a liquidación, una vez el Agente Especial radicara formalmente la solicitud con sus anexos técnicos, financieros y jurídicos.

Que subsisten las circunstancias jurídicas, administrativas, financieras y patrimoniales que justifican la continuidad de la intervención forzosa administrativa; las circunstancias extraordinarias que anteriormente justificaron mantener la modalidad de administración como el conflicto de competencias y el empalme con la intervención de Dosquebradas se encuentran actualmente superadas; y con fundamento en la información que fuera allegada por el Agente Especial, correspondería a esta Subdirección evaluar la procedencia de variar la modalidad de intervención de administración a liquidación, particularmente si del estudio definitivo del patrimonio se confirmaba que el pasivo reconocido supera de manera significativa el valor de los activos disponibles.

Que la radicación del informe de gestión, solicitud de prórroga y cambio de modalidad presentado da pleno cumplimiento a lo dispuesto en el Acta No. 104, y aporta los soportes técnicos, jurídicos, financieros y contables que dan cuenta de la situación de la sociedad intervenida y que hacen necesario el cambio de modalidad de la intervención.

Frente a lo solicitado por el agente, entra la subdirección, analizar la situación de la siguiente manera:

De acuerdo con el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 109 ibidem, que desarrollaron lo dispuesto en el artículo 313, numeral 7º, de la Constitución, la función de inspeccionar, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra a cargo de los municipios; para el Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil, ha indicado que la función de inspección, vigilancia y control a cargo de los municipios conlleva, entre otras atribuciones:

i) La facultad de tomar posesión, con fines de administración, de los negocios, bienes o haberes de las personas naturales o jurídicas 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, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, a saber:

1. (...)
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. (...)
7. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

ii) La facultad de tomar posesión de los negocios, bienes o haberes de las mencionadas personas, o disponer su liquidación, cuando, además de incurrir en las causales previstas en



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, se encuentren en cualquiera de las otras causales previstas en el mismo artículo.

[...]

El ordenamiento jurídico no se encuentre regulado el procedimiento para el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control de una persona que realice las actividades de construcción y enajenación de vivienda, cuando se compruebe que ha incurrido en alguna de las causales previstas en los numerales 2º, 3º, 4º, 5º y 7º del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, y secuela de ello implique la adopción de una medida de intervención administrativa forzosa, con independencia de que sea con fines de administración o de liquidación, no obstante dado los principios que regulan la materia se debe entender que dicha medida se aplica sobre la universalidad de los bienes de la misma, y en relación con todos sus deudores y acreedores, sin que, con ello, se extralimite la competencia territorial de la autoridad que ejerza la función.

Por otro lado, la toma de posesión ha permitido conocer la situación real de las sociedades intervenidas desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, así como de los proyectos inmobiliarios que estas mismas empresas comercializaban y las alternativas para subsanar las causales que dieron origen a la misma intervención, primordialmente direccionadas a proteger los derechos de los promitentes compradores de inmuebles destinados para vivienda.

Que desde lo concebido en la Resolución 039 de 2023, se expuso:

*“Ahora bien, la medida cautelar de Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión de negocios, bienes y haberes de los intervenidos, que se toma por parte de esta dependencia será en la modalidad de **ADMINISTRACION**, por cuanto, según lo reportado en los estados financieros de las sociedades a intervenir, el análisis a la misma ha permitido concluir una probable viabilidad económica, técnica y jurídica para dar continuidad al desarrollo de los proyectos.*

Es importante aclarar que en el desarrollo del Proceso de intervención forzosa administrativa en la modalidad de Administración pueden concurrir varios factores de tiempo, modo y lugar, que permitan estimar la inviabilidad de ejecución de los proyectos y las sociedades intervenidas y la posibilidad de modificar la modalidad de la intervención.

(...)”

Que, del seguimiento efectuado a la intervención llevada a cabo por el agente especial designado, y conforme a los informes de gestión por él presentados, se ha evidenciado el cumplimiento de las actividades propias de su labor, siendo esto relevante, para establecer si se lograron superar o no las causales que dieron origen a la toma de posesión que hoy se lleva a cabo.

En los informes de gestión, se reporta entre otras situaciones por el Agente Especial:

(...)

que la imposibilidad de materializar alternativas de continuidad para el proyecto Sangenjo no obedece a la ausencia de gestión por parte de la intervención, sino a factores objetivos



Nit: 890000464-3

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

derivados de la compleja situación jurídica heredada de la administración anterior de la sociedad intervenida, cuyos efectos continúan incidiendo en la percepción de riesgo de eventuales inversionistas.

*En consecuencia, agotadas las alternativas razonablemente disponibles y descartadas aquellas que no garantizan la protección de la masa de acreedores o que han sido retiradas por decisión de los propios interesados, se reafirma la necesidad de avanzar hacia la modalidad de **liquidación**, como el mecanismo legal que ofrece mayores garantías para la conservación, realización y distribución ordenada del patrimonio remanente de la sociedad intervenida.*

*Finalmente, resulta pertinente poner de presente a esa Subdirección que, desde el momento mismo en que fue asumida la administración de la sociedad **GEOCASAMAESTRA S.A.S.**, la gestión adelantada por esta intervención ha estado permanentemente orientada al cumplimiento de los fines que inspiran el régimen especial de intervención forzosa administrativa, procurando en todo momento superar las circunstancias que dieron origen a la medida, proteger el patrimonio de la sociedad intervenida y salvaguardar los derechos de las personas afectadas por el desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

En desarrollo de dicho propósito se adelantaron, entre otras actuaciones, la recuperación y aseguramiento de los activos sociales; la reconstrucción de la información administrativa, financiera, jurídica y contable de la sociedad; la legalización de servicios públicos indispensables para la conservación de los proyectos; la atención permanente a los afectados; la recepción, análisis y reconocimiento de acreencias; la defensa judicial del patrimonio intervenido; la promoción de acciones encaminadas a recuperar bienes que presuntamente salieron del patrimonio social en condiciones irregulares; la exploración de alternativas de comercialización de activos y de continuidad del proyecto Sangenjo; así como todas aquellas actuaciones que, dentro del marco de las competencias legalmente atribuidas al Agente Especial, resultaban necesarias para procurar la recuperación de la sociedad y la satisfacción de los derechos de los acreedores.

No obstante, durante el desarrollo de la intervención se evidenció que el principal obstáculo para alcanzar tales objetivos radicó en las condiciones en las que fue recibida la sociedad al momento de la toma de posesión.

*En efecto, al iniciarse la intervención se constató una **grave ausencia de información administrativa, jurídica, financiera, técnica y contable**, así como la inexistencia de archivos, soportes documentales y registros confiables que permitieran conocer con certeza la realidad patrimonial de la sociedad. Esta situación hizo imposible desarrollar una administración ordinaria del patrimonio intervenido, obligando a esta intervención a adelantar un complejo proceso de reconstrucción integral de la información de la sociedad.*

(...)

Particularmente, durante dicho ejercicio de reconstrucción se evidenciaron diferencias relevantes entre la información efectivamente obtenida por esta intervención y aquella que había sido presentada por la sociedad dentro del proceso de reorganización empresarial adelantado ante la Superintendencia de Sociedades, encontrándose que buena parte de los datos financieros, patrimoniales y contables allí reportados no reflejaban adecuadamente la realidad económica de la empresa al momento de la intervención.



Nit: 890000464-3

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

Estas circunstancias obligaron a realizar una revisión individual, exhaustiva y técnicamente sustentada de la totalidad de la información recuperada, labor que demandó un considerable esfuerzo administrativo, jurídico y contable, prolongando necesariamente el desarrollo de la intervención, pero garantizando que las decisiones adoptadas se soportaran en información verificable y no en registros cuya confiabilidad se encontraba seriamente comprometida.

En ese contexto, debe precisarse que la imposibilidad de superar definitivamente las causas que dieron origen a la intervención no obedece a una falta de gestión o diligencia por parte del suscrito, sino a la gravedad de la situación estructural en que fue recibida la sociedad, la cual era consecuencia directa de actuaciones desplegadas con anterioridad a la toma de posesión por quienes ejercieron la administración, representación legal y dirección de la empresa.

En efecto, al momento de decretarse la intervención, la sociedad ya se encontraba inmersa en una profunda crisis económica, financiera, administrativa y patrimonial, situación que incluso había motivado el inicio de un proceso de reorganización empresarial. Sin embargo, la información posteriormente reconstruida permitió evidenciar que las condiciones reales de la sociedad diferían sustancialmente de aquellas que habían sido reportadas durante dicho trámite, circunstancia que incrementó la complejidad del proceso de intervención y limitó considerablemente las posibilidades reales de recuperación empresarial.

Así las cosas, las causas que condujeron a la inviabilidad económica de la sociedad fueron generadas con anterioridad a la intervención y resultan plenamente atribuibles a las decisiones adoptadas por sus antiguos administradores, órganos de administración, accionistas y representantes legales, quienes, mediante la forma en que condujeron la actividad empresarial, dieron origen a un deterioro patrimonial cuya magnitud excedía las posibilidades materiales y jurídicas de recuperación por parte del Agente Especial.

*En consecuencia, esta intervención considera que la continuación del procedimiento bajo la modalidad de administración dejaría de responder a los principios de eficiencia, economía, eficacia y protección del interés general que orientan la función administrativa, razón por la cual resulta procedente avanzar hacia la **modalidad de liquidación**, como el mecanismo legal idóneo para culminar ordenadamente el proceso de intervención.*

*Debe aclararse, sin embargo, que la variación de la modalidad de intervención **no implica el abandono de las actuaciones encaminadas a maximizar el patrimonio de la sociedad ni el agotamiento de las posibilidades de recuperación de activos**. Por el contrario, durante la etapa de liquidación esta intervención continuará adelantando todas las gestiones necesarias para hacer líquidos los bienes que integran la masa patrimonial, impulsar las acciones judiciales que permitan incorporar nuevos activos al patrimonio intervenido, recuperar aquellos bienes cuya restitución resulte procedente y procurar la mayor satisfacción posible de las acreencias que han sido reconocidas dentro del proceso, siempre bajo los principios de universalidad, igualdad y prelación legal que rigen este tipo de procedimientos.*

Respecto de las causales que dieron origen a la intervención, el agente especial expuso dentro de su informe, en síntesis, lo siguiente:

(...)

el desarrollo mismo del proceso permitió concluir que las circunstancias que originaron la intervención no correspondían a situaciones transitorias susceptibles de ser corregidas mediante una administración temporal, sino a un deterioro estructural de la sociedad,



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

originado por decisiones adoptadas durante varios años por sus antiguos administradores, representantes legales, órganos de dirección y socios, cuyas consecuencias excedían ampliamente las facultades jurídicas y materiales conferidas al Agente Especial.

1. Imposibilidad de superar el incumplimiento generalizado de las obligaciones

La primera causal de intervención, consistente en la suspensión del pago de las obligaciones, no se circunscribía a la existencia de algunos incumplimientos contractuales aislados, sino que reflejaba una incapacidad patrimonial generalizada para atender las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de vivienda.

Al momento de la toma de posesión existían centenares de promitentes compradores que, pese a haber entregado recursos para la adquisición de vivienda, no habían recibido los inmuebles prometidos, no habían obtenido la correspondiente escrituración y, en numerosos casos, tampoco contaban con proyectos terminados o con condiciones que permitieran prever razonablemente su culminación.

Durante la intervención se adelantaron todas las actuaciones que jurídicamente resultaban posibles para mitigar dicha situación, entre ellas la terminación de obras prioritarias, la legalización de servicios públicos, la normalización técnica de algunos proyectos, la continuación de procesos de escrituración, la atención permanente a los afectados y el reconocimiento progresivo de acreencias.

No obstante, dichas actuaciones no tenían la capacidad de restablecer el equilibrio financiero de la sociedad, pues la intervención encontró una empresa con proyectos inconclusos, recursos agotados y una situación de insuficiencia patrimonial frente al volumen de obligaciones asumidas. En consecuencia, la imposibilidad de cumplir integralmente las obligaciones asumidas no obedecía a una deficiencia administrativa durante la intervención, sino a una situación objetiva de insolvencia y descapitalización preexistente a la toma de posesión.

2. Imposibilidad de superar integralmente las irregularidades urbanísticas

En relación con la causal derivada del incumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente, la intervención logró avances significativos en la regularización urbanística y técnica de los proyectos, particularmente en el proyecto Cibeles, donde se adelantó la legalización de servicios públicos, la normalización de diversas situaciones constructivas y la ejecución de obras indispensables para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad.

Sin embargo, la sociedad fue recibida con múltiples deficiencias técnicas, urbanísticas y documentales acumuladas durante varios años, entre ellas permisos pendientes, obras inconclusas, requisitos normativos sin cumplir y actuaciones cuya solución dependía no solo de la gestión administrativa, sino también de la disponibilidad de importantes recursos económicos y de actuaciones a cargo de terceros.

Por consiguiente, aunque la intervención permitió disminuir considerablemente dichas deficiencias, no fue posible eliminarlas en su totalidad debido a que la insuficiencia patrimonial impedía ejecutar todas las inversiones requeridas para superar integralmente las irregularidades heredadas.

3. Permanencia de las irregularidades en el manejo de los negocios

Las causales previstas en los numerales quinto y séptimo evidenciaron una problemática de mayor profundidad, relacionada con la forma en que fue administrada la sociedad antes de la intervención.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

La reconstrucción documental adelantada durante el proceso confirmó que la sociedad desarrolló su actividad mediante esquemas administrativos que desconocieron principios básicos de separación patrimonial, suscribiendo promesas de compraventa respecto de proyectos administrados por diferentes sociedades, recibiendo directamente recursos correspondientes a proyectos que contaban con patrimonios autónomos o encargos fiduciarios e, incluso, percibiendo recursos provenientes de proyectos respecto de los cuales no tenía la condición de promotora o constructora.

De igual manera, se corroboró la comercialización de proyectos sin contar con la totalidad de las autorizaciones administrativas exigidas por la legislación vigente y la celebración de promesas de compraventa sobre unidades inmobiliarias cuya ejecución no se encontraba asegurada.

Estas actuaciones produjeron una desorganización patrimonial de tal magnitud que la intervención no podía revertirla mediante simples medidas administrativas, toda vez que los recursos que originalmente debían respaldar cada proyecto ya no existían dentro del patrimonio de la sociedad y las obligaciones adquiridas superaban ampliamente la capacidad económica de la empresa.

4. La ausencia de información confiable como factor determinante

A las circunstancias anteriormente descritas se sumó un obstáculo de especial relevancia que incidió directamente en el desarrollo y duración de la intervención: GEOCASAMAESTRA S.A.S. fue recibida sin información suficiente y confiable que permitiera establecer con certeza su verdadera situación jurídica, administrativa, financiera y patrimonial. Al momento de la toma de posesión no se contaba con un archivo administrativo debidamente organizado ni con información contable que reflejara integralmente la realidad de la sociedad; la documentación contractual se encontraba dispersa y los registros inicialmente disponibles resultaban insuficientes e inconsistentes para determinar la composición del patrimonio, las obligaciones asumidas y la situación particular de los diferentes proyectos.

Esta circunstancia impidió contar desde el inicio con un diagnóstico patrimonial consolidado y obligó a la intervención a adelantar un proceso de reconstrucción, verificación y depuración de la información. Para ello fue necesario acudir no solo a la documentación encontrada y a la aportada por los reclamantes, sino también a fuentes externas, entre ellas oficinas de registro, entidades financieras, fiduciarias, curadurías urbanas, empresas prestadoras de servicios públicos, autoridades judiciales y administrativas y demás entidades públicas y privadas que contaban con información relacionada con la actividad desarrollada por la sociedad.

La labor adelantada permitió identificar progresivamente los activos y derechos vinculados a la sociedad, establecer el universo de acreedores, verificar las obligaciones derivadas de los diferentes proyectos y avanzar en la consolidación de un inventario patrimonial y de un pasivo soportados en información susceptible de comprobación. Esta labor resultaba indispensable antes de adoptar decisiones que comprometieran los derechos de los acreedores y demás interesados, pues la naturaleza universal de la intervención exigía que las determinaciones patrimoniales se sustentaran en información previamente contrastada y depurada.

Como resultado de este ejercicio se evidenciaron diferencias sustanciales entre la información reconstruida durante la intervención y aquella que había sido reportada previamente por la sociedad ante distintas autoridades, particularmente dentro del proceso de reorganización empresarial adelantado ante la Superintendencia de Sociedades. Tales inconsistencias hicieron necesaria la revisión y confrontación individual de registros financieros, contables, contractuales y patrimoniales y permitieron establecer que la



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

situación económica y financiera de la sociedad era considerablemente más gravosa de la que podía advertirse con la información inicialmente disponible.

(...)

5. Incidencia de las actuaciones judiciales y recuperación de activos

Durante el desarrollo de la intervención se identificaron situaciones patrimoniales que hicieron necesario promover actuaciones judiciales encaminadas a la recuperación de activos que presuntamente habían salido del patrimonio de GEO CASAMAESTRA S.A.S. mediante negocios jurídicos cuya legalidad se encuentra actualmente controvertida. Estas actuaciones tienen por finalidad procurar la reincorporación de bienes y derechos que eventualmente deban integrar el patrimonio intervenido y, con ello, maximizar los recursos disponibles para la satisfacción de las acreencias.

Particular relevancia revisten las actuaciones relacionadas con GRUPO CASAMAESTRA S.A.S., sociedad que, antes de la toma de posesión, compartía órganos de administración y representación legal con GEO CASAMAESTRA S.A.S. Las circunstancias identificadas respecto de determinados negocios celebrados entre sociedades vinculadas hicieron necesario acudir a las instancias judiciales competentes, toda vez que el Agente Especial carece de facultades para desconocer unilateralmente actos o contratos cuya validez y efectos jurídicos deben ser definidos por el juez correspondiente.

La existencia de estos procesos no impide avanzar hacia la modalidad de liquidación ni exige esperar su definición para adoptar dicha decisión. Por el contrario, las acciones de recuperación patrimonial podrán continuar durante la etapa de liquidación, orientadas a procurar la incorporación a la masa de aquellos bienes y derechos que judicialmente se determine que corresponden a la sociedad intervenida. En consecuencia, la existencia de activos cuya recuperación depende de decisiones judiciales constituye una circunstancia que debe ser considerada en la conformación del patrimonio de la liquidación, sin que ello justifique prolongar la modalidad de administración.

Paralelamente, durante la intervención los antiguos administradores, accionistas y personas vinculadas a la sociedad han promovido diversas actuaciones judiciales dirigidas a controvertir la legalidad de la medida y de las decisiones adoptadas dentro del procedimiento. Si bien los pronunciamientos judiciales conocidos hasta la fecha han resultado favorables a la actuación adelantada por el Municipio de Armenia y ninguna de dichas acciones ha determinado la pérdida de efectos de la intervención, la existencia de múltiples controversias ha incrementado la percepción de riesgo jurídico asociada a los activos y, particularmente, al proyecto Torre Sangenjo.

6. Conclusión

De lo expuesto se concluye que la permanencia de las causales que dieron origen a la intervención no obedece a una falta de gestión, sino a que el desarrollo mismo del proceso permitió establecer que aquellas constituían manifestaciones de una crisis estructural, económica, financiera y patrimonial preexistente a la toma de posesión, cuya verdadera dimensión solo pudo determinarse progresivamente mediante la reconstrucción y depuración de la información de la sociedad.

Durante los más de tres años transcurridos bajo la modalidad de administración se adelantaron actuaciones orientadas a la protección y recuperación del patrimonio, regularización jurídica y técnica de los proyectos, determinación del pasivo, reconocimiento de acreencias, defensa judicial de los activos y búsqueda de alternativas de continuidad empresarial. Sin embargo, los resultados obtenidos permitieron establecer que la sociedad carece de condiciones objetivas para recuperar su viabilidad económica: no desarrolla una



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

actividad operacional capaz de generar recursos suficientes para atender progresivamente sus obligaciones, sus proyectos se encontraban paralizados desde antes de la intervención y las alternativas examinadas para incorporar capital privado y culminar el proyecto Torre Sangerjo no permitieron concretar una solución técnica, jurídica y financieramente viable.

Esta conclusión se encuentra igualmente respaldada por la situación patrimonial determinada durante el proceso. El pasivo reclamado asciende actualmente a aproximadamente \$35.000 millones, cifra susceptible de variación conforme avance la definición definitiva de las acreencias. Si bien la intervención ha obtenido resultados patrimoniales relevantes, entre ellos la escrituración de 59 inmuebles por aproximadamente \$6.000 millones, recaudos cercanos a \$1.277 millones y atención de reclamaciones por aproximadamente \$4.644 millones, tales resultados no han permitido superar la insuficiencia patrimonial ni generar una expectativa razonable de restablecimiento del equilibrio financiero de la sociedad.

La situación identificada no corresponde a una dificultad transitoria susceptible de superarse mediante una extensión adicional de la administración, sino a una realidad estructural que exige adecuar la modalidad de intervención a las condiciones económicas y patrimoniales actualmente acreditadas.

Por consiguiente, la liquidación constituye la modalidad que mejor garantiza la finalidad de la intervención y los derechos de la totalidad de los acreedores, al permitir consolidar el activo y el pasivo, continuar las acciones encaminadas a recuperar bienes y derechos que deban incorporarse al patrimonio, realizar ordenadamente los activos y destinar los recursos obtenidos a la satisfacción de las acreencias conforme a las reglas legales de prelación y a los principios de igualdad y universalidad. El cambio de modalidad no supone, por tanto, abandonar las actuaciones jurídicas o patrimoniales actualmente en curso, sino orientarlas hacia la conformación, protección y realización del patrimonio destinado a atender las obligaciones reconocidas.

(...)

Así mismo, dentro del informe contable remitido por la intervención, se sustenta:

(...)

*Del análisis de la información contable, financiera y patrimonial consolidada durante la intervención se evidencia que las condiciones económicas de **GEOCASAMAESTRA S.A.S.** no permiten prever razonablemente que la continuidad de la medida bajo la modalidad de administración conduzca al restablecimiento de su equilibrio financiero ni a la normalización de su capacidad de pago.*

A la fecha, el pasivo reclamado asciende aproximadamente a \$35.234.423.326 millones, cifra susceptible de variación conforme avance la firmeza de los actos administrativos y se incorporen las acreencias que correspondan. Frente a este nivel de obligaciones, la sociedad no cuenta con una operación productiva ordinaria ni con un flujo de caja suficiente para atender progresivamente el pasivo, de manera que la situación existente corresponde a una insuficiencia patrimonial de carácter estructural y no a una dificultad transitoria de liquidez.

Durante la administración se adelantaron actuaciones orientadas a preservar y recuperar el patrimonio, formalizar negocios pendientes y generar recursos. Como resultado, se escrituraron inmuebles, se obtuvieron recaudos por ajustes y saldos



Nit: 890000464-3

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número **129** del 04 de Agosto de 2026

insolutos y se atendió parcialmente el pasivo. Sin embargo, estos resultados, aunque favorables para la conservación patrimonial, no fueron suficientes para modificar sustancialmente la situación financiera de la sociedad.

Igualmente, se evaluaron distintas alternativas para la continuidad y terminación del proyecto Torre Sangenjo, incluyendo propuestas de potenciales inversionistas, sin que fuera posible concretar una opción técnica, jurídica y financieramente viable que garantizara una recuperación económica adecuada en beneficio de la totalidad de los acreedores.

En estas condiciones, la continuidad de la modalidad de administración ha perdido sustento como mecanismo de recuperación empresarial. Su prolongación implicaría mantener una modalidad que no es acorde con la realidad financiera de la intervenida.

Por lo anterior, desde la perspectiva contable y financiera, resulta procedente modificar la modalidad de intervención de administración a liquidación, orientando el proceso hacia la consolidación del activo y del pasivo, la recuperación y realización ordenada de los bienes y la aplicación de los recursos obtenidos al pago de las acreencias conforme a las reglas de prelación legal. La liquidación constituye, en el estado actual, la modalidad que mejor corresponde a la realidad económica de la sociedad y permite preservar el valor del patrimonio remanente y procurar su distribución ordenada entre los acreedores.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo expuesto, y del efectivo seguimiento al proceso de intervención adelantado por el Agente Especial, tenemos que respecto de la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S, lo siguiente:

1. Técnicamente y a pesar de la gestión adelantada por Agente especial, no se pudieron superar las situaciones de los proyectos de la sociedad intervenida, teniendo en cuenta las razones por el expuestas, y las condiciones previas a la intervención de los proyectos que hacen parte de la sociedad.
2. Desde el punto de vista financiero, se evidenció que la sociedad no cuenta con activos suficientes para atender sus obligaciones. Asimismo, aunque en su momento fueron presentados ante la Superintendencia de Sociedades unos estados financieros que, en principio, podrían haber respaldado el proceso de reorganización pretendido, lo cierto es que, una vez decretada la intervención, dicha información no encontró respaldo probatorio ni documental ni material que permitiera verificar su contenido. A ello se suma la omisión de los intervenidos en la entrega de la información requerida y el hecho de que, durante el desarrollo de la medida de intervención, no se encontraron recursos económicos en las cuentas bancarias de la sociedad que permitieran respaldar la situación financiera previamente reportada o atender el pasivo existente.
3. Se evidenció que la situación financiera de la sociedad ya presentaba un deterioro significativo con anterioridad a la adopción de la medida de intervención, circunstancia que permite concluir que el estado de insolvencia no se originó como consecuencia del proceso administrativo, sino que correspondía a una situación preexistente que ya afectaba la capacidad patrimonial de la sociedad para atender sus obligaciones. En este sentido, resulta pertinente precisar que, durante el desarrollo del proceso de intervención, no se han adquirido nuevas obligaciones, salvo aquellas relacionadas con los gastos de administración y los costos inherentes a la conservación, guarda y custodia de los bienes, los cuales son indispensables para garantizar el adecuado desarrollo del proceso y la protección del patrimonio intervenido.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-DF-SGI-032
26/02/2025 V2

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

4. Por consiguiente, no es posible atribuir a la intervención el deterioro de la situación financiera de la sociedad, toda vez que las obligaciones que actualmente conforman el pasivo existían con anterioridad a la adopción de la medida administrativa y, en muchos casos, ya eran plenamente exigibles. Ahora es oportuno indicar, si bien el proceso de intervención ha requerido un período considerable para su desarrollo, esta circunstancia obedece a las características particulares del caso, especialmente al elevado número de afectados, a la diversidad y complejidad de las reclamaciones presentadas y a la necesidad de adelantar un análisis individualizado de cada una de ellas, con el fin de garantizar el debido proceso y la protección de los derechos de todos los interesados.

En este contexto, resulta oportuno precisar que el transcurso del tiempo dentro del proceso de intervención no implica, por sí mismo, un incremento del pasivo a cargo de la sociedad. En efecto, conceptos tales como intereses, indexaciones o eventuales indemnizaciones no constituyen obligaciones que deban ser reconocidas con preferencia al pasivo previamente identificado dentro del proceso. Por el contrario, cualquier análisis relacionado con este tipo de conceptos solo podría plantearse una vez se hubiera atendido la totalidad del pasivo reconocido, circunstancia que, dadas las condiciones financieras de la sociedad y la insuficiencia de activos para atender las obligaciones existentes, no se encuentra acreditada.

5. En consecuencia, la situación financiera evidenciada durante la intervención corresponde a un escenario de deterioro patrimonial previo, caracterizado por la insuficiencia de activos para atender el pasivo existente, la ausencia de recursos económicos disponibles y la existencia de obligaciones vencidas con anterioridad a la adopción de la medida administrativa.
6. Se observa conforme los informes presentados por la intervención un deterioro financiero irreversible, dado que no existe un flujo de caja que permita cubrir las obligaciones, principalmente las que tiene origen en los contratos de promesa de compraventa de soluciones de vivienda.
7. Durante la vigencia de la medida, el Agente Especial adelantó actuaciones encaminadas a proteger el patrimonio intervenido y los derechos de los promitentes compradores y demás acreedores, entre ellas la recuperación y aseguramiento de activos, la reconstrucción y depuración de la información contable y financiera, la recepción y evaluación de reclamaciones, el reconocimiento de acreencias, la legalización de servicios públicos, la ejecución de obras indispensables, la formalización y escrituración de inmuebles, la defensa judicial de los intereses de la sociedad y la búsqueda de alternativas para la continuidad de los proyectos.
8. Dichas gestiones permitieron conservar bienes, mitigar parcialmente los perjuicios causados a los afectados y obtener información más precisa sobre la realidad de la intervenida. Sin embargo, estos resultados no fueron suficientes para restablecer su normal funcionamiento ni para superar las causas que motivaron la intervención, debido a la magnitud de sus obligaciones, la insuficiencia de sus activos, la ausencia de una actividad operacional capaz de generar recursos y la imposibilidad de establecer un flujo de caja que permita atender progresivamente el pasivo reconocido.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

9. A pesar de las diferentes acciones lideradas desde el proceso de INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD, la intervención, no se han logrado enervar las circunstancias que dieron origen a la intervención, no hay mejoras sustanciales que permitan continuar o viabilizar la operación de la sociedad.
10. La liquidación no es una medida extrema sino una salida técnica y necesaria cuando la intervención no logra estabilizar la empresa. La Ley 66 de 1968 y la jurisprudencia del Consejo de Estado respaldan esta decisión cuando se demuestra inviabilidad operativa y financiera, protegiendo en este caso los intereses de los afectados en el sentido de no hacer más gravosa su situación.
11. Pese a las gestiones adelantadas por el Agente Especial con el propósito de superar las circunstancias que dieron origen a la medida de intervención, estas no lograron ser subsanadas en su totalidad. En este sentido, aun cuando ya se había superado el término de dos (2) años previsto legalmente para mantener la intervención bajo esta modalidad y se encontraban configurados los presupuestos para proceder al cambio de modalidad, se presentaron circunstancias particulares de tiempo, modo y lugar que hicieron necesaria la prórroga de la medida. Dichas circunstancias fueron debidamente analizadas y justificadas en los actos administrativos mediante los cuales se dispuso la correspondiente prórroga.
12. En consecuencia, una vez superadas las circunstancias excepcionales que justificaron las prórrogas de la medida en la modalidad de administración, y teniendo en cuenta que se encuentran acreditados los presupuestos previstos en el Decreto 2555 de 2010 y en las demás disposiciones que regulan los procesos de toma de posesión, resulta procedente y necesario modificar la modalidad de la intervención y ordenar la liquidación forzosa de la sociedad GEOCASAMAESTRA S. A. S., identificada con NIT 900.376.562-6, con el fin de continuar el trámite conforme al estado actual de la sociedad y a la realidad financiera evidenciada dentro del proceso de intervención.

Acorde con lo anteriormente expuesto y que efectivamente se evidencia que persisten a la fecha situaciones que no han permitido enervar las situaciones que dieron origen a la intervención bajo la modalidad de Administración, y que como se dispuso inicialmente a través de la Resolución N°039 de 2023, concurren situaciones de tiempo, modo y lugar para dar lugar a la variación de la modalidad, Maxime si jurídicamente opera la temporalidad para dar lugar a la misma, respecto de la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S se tendrá que proceder a modificar la modalidad de la intervención de Administración y ordenar la Liquidación Forzosa Administrativa.

La medida resulta idónea, por cuanto el cambio de modalidad de administración a liquidación es el mecanismo legalmente previsto en el régimen especial de intervención administrativa para atender precisamente el supuesto de hecho que está debidamente acreditado, como lo es la insuficiencia patrimonial estructural e inviabilidad de recuperación empresarial, orientando el proceso hacia la consolidación del activo y del pasivo, la realización ordenada de los bienes y la satisfacción de las acreencias reconocidas conforme a las reglas legales de prelación.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número **129** del 04 de Agosto de 2026

Así mismo, la medida resulta necesaria, por cuanto no existe una alternativa menos gravosa igualmente idónea para alcanzar la finalidad perseguida, además se tiene que, la medida resulta proporcional, por cuanto los beneficios que reporta para la protección del interés colectivo de la masa de acreedores consolidación ordenada del patrimonio, continuidad de las acciones judiciales de recuperación de activos, y realización de los bienes bajo reglas de prelación e igualdad superan ampliamente la restricción que la medida comporta para los intereses residuales de la sociedad intervenida y de sus antiguos administradores, máxime cuando estos últimos fueron los causantes, según la evidencia documental recaudada, del deterioro estructural que motiva la presente decisión.

Adicionalmente, el cambio de modalidad no comporta el abandono de las actuaciones encaminadas a maximizar el patrimonio de la sociedad ni el agotamiento de las posibilidades de recuperación de activos: durante la etapa de liquidación deberán continuarse las acciones judiciales orientadas a incorporar a la masa los bienes cuya restitución resulte procedente, como también podrá continuar evaluándose cualquier propuesta de adquisición o terminación del proyecto Sangenjo que en el futuro resulte jurídica, técnica y financieramente favorable para la masa de acreedores de las sociedades intervenidas o, agotadas las gestiones razonables de comercialización, podrá acudir a los mecanismos legales de adjudicación de los bienes remanentes.

Ahora bien, se exhorta al Agente Especial, para cumplir con el objetivo final de la toma de posesión, por lo que se prorrogara la función del agente Especial designado por el Municipio de Armenia para adelantar la Intervención Forzosa administrativa con fines de Liquidación que se ordenó a los negocios, bienes y haberes de la sociedad GEOCASAMAESTRA S.A.S con el fin de que logre culminar la función para la cual fue designado.

En consecuencia de lo anterior la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia, considera pertinente:

PRORROGAR la Intervención Forzosa Administrativa y la consecuente toma de posesión para LIQUIDAR los negocios, bienes y haberes de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT 900.376.562-6** y la designación del Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIE OSPINA** como agente especial en la toma de posesión para liquidar los negocios, bienes y haberes de la citada sociedad por el término de (01) un año, en aras de dar continuidad a dicho proceso, y de acuerdo a los argumentos esbozados por el agente especial y en la parte motiva del presente.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, el subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Variar la modalidad de la **INTERVENCIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA CON FINES DE ADMINISTRACIÓN Y LA TOMA DE POSESIÓN DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES** de la sociedad **GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT 900.376.562-6** a **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT 900.376.562-6** conforme la parte motiva de la presente resolución.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN Número 129 del 04 de Agosto de 2026

ARTÍCULO SEGUNDO: PRORROGAR por el término de un (1) año la **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT 900.376.562-6**, conforme la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZAR al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA** Identificado con cédula de ciudadanía N° 7.550.200 de la ciudad de Armenia y Tarjeta Profesional de Abogado 148.446 del C.S. de la J., la prórroga de su designación como Agente Especial para la **SOCIEDAD GEO CASAMAESTRA S.A.S identificada con NIT 900.376.562-6**, en la modalidad de **INTERVENCIÓN Y TOMA DE POSESIÓN PARA LIQUIDAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE ESTAS SOCIEDADES**, por el término de un (1) año contados a partir de la fecha de expedición de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al Doctor **CARLOS ALBERTO HINCAPIÉ OSPINA**, su designación como **Agente Especial para la realización de todas las actividades de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes con fines de liquidación de la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S** con NIT 900.376.562-6, de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución a terceros interesados de conformidad a lo expuesto para tal efecto en la ley 1437 de 2011. Dicha comunicación se surtirá al público en general en la página web de la Alcaldía Municipal, para los fines pertinentes.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución, procede el recurso de reposición en los términos establecidos en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011; 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.

La Presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Armenia, Quindío el 04 AGO 2026

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

VÍCTOR HUGO GONZÁLEZ GIRALDO

Subdirector

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyecto: Víctor Hugo González Giraldo – Subdirector DAPM
Elaboro: Víctor Hugo González Giraldo – Subdirector DAPM
Revisó: Departamento Administrativo Jurídico

