

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01
Recibo No. AB23988967
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LAS INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO DE ENTIDADES DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA - EN
TOMA DE POSESIÓN
Sigla: COOP-MIR
Nit: 900980838 3, Regimen Especial
Domicilio principal: Bogotá D.C.

INSCRIPCIÓN

Inscripción No. S0050645
Fecha de Inscripción: 9 de junio de 2016
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU INSCRIPCIÓN. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN EL FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2022.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 25 G No. 73A05
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: direccionmir@gmail.com
Teléfono comercial 1: 7557461
Teléfono comercial 2: 3144305533
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 25 G No. 73A05
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: direccionmir@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 7557461
Teléfono para notificación 2: 3144305533
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La Entidad SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Acta del 19 de mayo de 2016 de Asamblea Constitutiva, inscrito en esta Cámara de Comercio el 9 de junio de 2016, con el No. 00026426 del Libro III de las entidades sin ánimo de lucro, se constituyó la persona jurídica del sector solidario de naturaleza Cooperativa denominada COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA - EN TOMA DE POSESIÓN.

Que por Acta Aclaratoria Adicional del 19 de mayo de 2016, inscrito el 9 de junio de 2016, bajo el No. 00026426 del libro III se aclaró el acta de constitución.

ENTIDAD QUE EJERCE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL

Entidad que ejerce la función de inspección, vigilancia y control:
SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Resolución No. 2023331001975 del 11 de abril de 2023, la Superintendencia de la Economía Solidaria, inscrito el 19 de Abril de 2023 con el No. 00050008 del libro III de las Entidades Sin Ánimo de Lucro, resolvió tomar posesión inmediata de los bienes, haberes y negocios de la entidad de la referencia, hasta por el término de 2 meses, contados a partir de la fecha en que se haga efectiva la toma de posesión, el cual podrá ser prorrogado por 2 meses más, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 del 2010. Hasta el 11 de junio de 2023.

Mediante Resolución No. 2023331004785 del 15 de junio de 2023, la

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Superintendencia de la Economía Solidaria, inscrito el 5 de Julio de 2023 con el No. 00051537 del libro III de las Entidades Sin Ánimo de Lucro, resolvió prorrogar por 2 meses, el término de la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la entidad de la referencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 del 2010.

Mediante Resolución No. 2023331006575 del 15 de agosto de 2023, la Superintendencia de la Economía Solidaria, inscrito el 15 de Septiembre de 2023 con el No. 00052022 del libro III de las Entidades Sin Ánimo de Lucro, resolvió prorrogar por seis (6) meses el término de la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la entidad de la referencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 del 2010.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La Entidad no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto: La cooperativa tendrá como objeto contribuir en el mejoramiento de las condiciones socio-económicas de los asociados, orientándolo en el adecuado manejo de sus ingresos; estimular y facilitar el acceso a la educación, a la vivienda, recreación; así como la educación y fomento de ideas de emprendimiento, que contribuyan al bienestar - del asociado y - de la comunidad, especialmente a través del desarrollo de la multiactividad con la sección de aporte y crédito que suministre los recursos financieros para atender sus necesidades. Así como la realización de operaciones de libranza, y los recursos con los cuales realizan estas actividades son de origen lícito. En el desarrollo de su objeto, la cooperativa podrá realizar las siguientes actividades: A. Recibir aportes sociales de sus asociados. B. Establecer programas de crédito para sus asociados. C. Realizar convenios con otras instituciones financieras que permitan ampliar el servicio de crédito para los asociados, así como respaldar y garantizar las obligaciones contraídas por estos en desarrollo de los referidos convenios. D. Contratar seguros para los aportes sociales de sus asociados, así como para los créditos a su cargo y los bienes de la cooperativa,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

asumiendo directamente el costo o trasladándose a aquellos. E. Establecer programas y servicios de solidaridad para sus asociados, pudiendo prestar los servicios directamente o a través de convenios con otras instituciones, preferiblemente del sector cooperativo. F. Desarrollar actividades de educación, recreación, capacitación, la cultura y el deporte entre sus asociados. G. Desarrollar actividades de educación cooperativa y técnica la cual tenga que ver con el desarrollo del objeto social de la cooperativa. H. Organizar fondos especiales para facilitar la adquisición de vivienda nueva y usada de para los asociados. I. Establecer convenios de cualquier índole para promover la compra de vivienda nueva y usada. J. Organizar fondos especiales, tales como el de bienestar cooperativo u otros, que permitan la prestación de programas de bienestar de sus asociados, sus familias y sus beneficiarios. K. Comercializar bienes y servicios. L. Establecer convenios o servicios de asesoría legal para los asociados. M. Gestionar e intermediar planes turísticos. N. Gestionar secciones para mejorar la movilidad y el transporte de los asociados. O. Las demás que sean complementarias a los objetivos, finalidades y actividades de la cooperativa. Parágrafo 1. Serán considerados como beneficiarios, los registrados por el asociado en su hoja de vida. Parágrafo 2. Las actividades y fondos que trata el presente artículo se organizarán en unidades administrativas debidamente aprobadas por el consejo de administración, con conocimiento de las necesidades y potencialidades de los asociados y procurando seguridad sobre los recursos necesarios para desarrollarlas, todo con base a la normatividad que nos rige por parte de las entidades competentes. P. Realizar actividades de libranza de conformidad del artículo 2.2.2.49.2.6. Del decreto 1840 de 2015. Parágrafo 3. Estructura administrativa. La cooperativa podrá organizar los establecimientos y dependencias administrativas necesarias, y realizar toda clase de actos, contratos, operaciones y negocios jurídicos lícitos que se relacionen directamente con el desarrollo de sus actividades y el cumplimiento de sus objetivos. Parágrafo 4. Reglamentación de los servicios. Para el funcionamiento y puesta en marcha de los servicios, el consejo de administración expedirá las reglamentaciones pertinentes, en las que se consagren los objetivos específicos, los recursos económicos, la estructura administrativa, los requisitos y demás disposiciones que garanticen la satisfacción de las necesidades reales de los asociados.

PATRIMONIO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

§ 12.472.878.459,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: La representación legal de la entidad estará a cargo del gerente, en sus ausencias temporales o accidentales, el gerente será reemplazado por la persona que determine el consejo de administración.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: A. Ejercer la representación legal y social de la entidad. B. Crear, facilitar y mantener las relaciones interinstitucionales de la cooperativa. C. Nombrar los trabajadores de la cooperativa y fijar la nómina de acuerdo con la planta de personal y pautas que determine el consejo de administración. D. Actuar como superior jerárquico de todos los trabajadores al servicio de la cooperativa, atribución ésta, que podrá delegar en sus subalternos, de acuerdo con la organización administrativa de la cooperativa. E. Enviar a la entidad designada por el gobierno y demás organismos de administración y de control, los informes que estos soliciten. F. Presentar al consejo de administración cuando este se lo solicite, la información sobre los estados financieros de la cooperativa, así como ordenar su contabilidad. G. Presentar al consejo de administración el presupuesto anual de rentas e inversiones, ingresos y gastos para su aprobación. H. Administrar los bienes de la cooperativa y reivindicarlos ante terceros. I. Velar junto con el revisor fiscal porque la contabilidad se lleve al día y de conformidad con las disposiciones legales vigentes. J. Supervisar el funcionamiento de COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR, la prestación de los servicios, el desarrollo de los programas y cuidar de la debida y oportuna ejecución de las operaciones y su contabilización. K. Proponer políticas administrativas, financieras y sociales, programas de desarrollo y preparar los proyectos de presupuestos que serán sometidos a consideración del consejo de administración. L. Procurar que los asociados reciban información oportuna sobre los servicios y demás asuntos de interés; servir de órgano de comunicación con los asociados m. Ordenar los gastos y las inversiones de acuerdo con el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

presupuesto y las autorizaciones que le otorgue el consejo de administración. N. Administrar los contratos de trabajo de acuerdo con la planta de cargos establecida, los reglamentos internos y normas laborales vigentes; presentar al consejo para su aprobación, el manual de funciones de cada uno de los empleados. O. Aplicar a los empleados las sanciones disciplinarias que le correspondan como máximo director ejecutivo y las que expresamente le determinan los reglamentos. P. Ejercer por sí mismo o mediante apoderado especial, la representación judicial y extrajudicial de la cooperativa. Q. Ordenar el pago de los gastos ordinarios de la entidad, girar y firmar los cheques y demás documentos, de acuerdo con las disposiciones especiales que apruebe el consejo de administración. R. Supervisar el estado de caja y cuidar que se mantengan en seguridad los bienes y valores de la cooperativa. S. Realizar las gestiones necesarias para el desarrollo de la sección de comercialización de bienes y servicios y vivienda. T. Celebrar contratos de giro ordinario de la cooperativa y en cuantía no superior a los límites fijados por el consejo de administración. U. Informar mensualmente al consejo de administración sobre el estado económico y financiero de la cooperativa y sobre el cumplimiento de planes y presupuestos y funcionamiento de los servicios. V. Remitir oportunamente los informes y documentos que sean de obligatoriedad ante diferentes organismos de control. W. Velar porque los asociados reciban información oportuna sobre los servicios y demás asuntos de interés de la cooperativa. X. Dirigir las relaciones públicas de COOPERATIVA MIR. Y. Rendir periódicamente al consejo de administración informes relativos al funcionamiento de la cooperativa, con sus respectivas secciones de trabajo. Z. Desempeñar las demás funciones propias de su cargo y las que, refiriéndose al funcionamiento general de la organización, no estén expresamente atribuidas a otra autoridad. Aa. Las demás que le asigne el consejo de administración y que sean compatibles con la naturaleza de su cargo.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Resolución No. 001975 del 11 de abril de 2023, de Superintendencia de la Economía Solidaria, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2023 con el No. 00050005 del Libro III de las entidades sin ánimo de lucro, se designó a:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Agente Especial	CODES	N.I.T. No. 805024678 7

REVISORES FISCALES

Por Resolución No. 001975 del 11 de abril de 2023, de Superintendencia de la Economía Solidaria, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de abril de 2023 con el No. 00050092 del Libro III de las entidades sin ánimo de lucro, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Mireya Castellanos Melo	C.C. No. 52432939

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la Entidad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 01 del 10 de diciembre de 2016 de la Asamblea General	00028261 del 26 de diciembre de 2016 del Libro III de las entidades sin ánimo de lucro
Acta No. 1-2019 del 6 de abril de 2019 de la Asamblea de Delegados	00039258 del 6 de septiembre de 2019 del Libro III de las entidades sin ánimo de lucro

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6492
Actividad secundaria Código CIIU: 8299
Otras actividades Código CIIU: 8560, 9411

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 175.133.181

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6492

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

El suscrito secretario de la Cámara de Comercio de Bogotá, en el ejercicio de la facultad conferida por los artículos 43 y 144 del Decreto número 2150 de 1995.

Que en esta Cámara de Comercio no aparecen inscripciones posteriores



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01
Recibo No. AB23988967
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramientos de representantes legales de la mencionada entidad.

El registro ante las Cámaras de Comercio no constituye aprobación de estatutos. (Decreto 2150 de 1995 y Decreto 427 de 1996).

La persona jurídica de que trata este certificado se encuentra sujeta a la inspección, vigilancia y control de las autoridades que ejercen esta función, por lo tanto deberá presentar ante la autoridad correspondiente, el certificado de registro respectivo, expedido por la Cámara de Comercio, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, más el término de la distancia cuando el domicilio de la persona jurídica sin ánimo de lucro que se registra es diferente al de la Cámara de Comercio que le corresponde. En el caso de reformas estatutarias además se allegara copia de los estatutos.

Toda autorización, permiso, licencia o reconocimiento de carácter oficial, se tramitará con posterioridad a la inscripción de las personas jurídicas sin ánimo de lucro en la respectiva Cámara de Comercio.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la entidad sin ánimo de lucro, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 24 de noviembre de 2023 Hora: 10:10:01

Recibo No. AB23988967

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2398896773C97

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

REPUBLICA DE COLOMBIA



SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMIA SOLIDARIA

RESOLUCION 2023331001975 DE

11 de abril de 2023

Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

LA SUPERINTENDENTE DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

En ejercicio de las facultades legales y, en especial las que le confiere el artículo 34 de la Ley 454 de 1998, modificado por el artículo 98 de la Ley 795 de 2003, el Decreto 663 de 1993, el numeral 6 del artículo 2 del Decreto 186 de 2004, el Decreto 455 de 2004 compilado en el título 3 parte 11 del Decreto 1068 de 2015, el Decreto 2555 de 2010, y con fundamento en los siguientes,

I. ANTECEDENTES

La Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit N° 900.980.838-3, según el certificado de existencia y representación legal su domicilio principal es en la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección Calle 25G N° 73A – 05, es una organización de la economía solidaria, que no está bajo supervisión especializada del Estado, razón por la cual, se encuentra sujeta al régimen de vigilancia, inspección y control a cargo de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

Según su objeto social, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, es una organización de la economía solidaria que no se encuentra autorizada para ejercer la actividad financiera, razón por la cual, dentro de la estructura funcional de esta Superintendencia compete la vigilancia, inspección y control a la Delegatura para la Supervisión del Ahorro y de la Forma Asociativa Solidaria.

De acuerdo con las facultades conferidas en el numeral 19 del artículo 36 de la Ley 454 de 1998 en concordancia con el artículo 5 del Decreto 186 de 2004 y el artículo 8 del Decreto 2159 de 1999, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit N° 900.980.838-3, de acuerdo a los activos reportados con corte a 31 de diciembre de 2021 por valor de \$12.834.360.635, es una organización del segundo nivel de supervisión.

En concordancia con las funciones legales señaladas en el numeral 4 del artículo 36 de la Ley 454 de 1998, la Superintendente Delegada para la Supervisión del Ahorro y la Forma Asociativa Solidaria, ordenó una visita de inspección a la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, a partir del 1 de diciembre de 2022, mediante oficio radicado bajo el número 20222700521981 de fecha 25 de noviembre de 2022.

Así mismo, a través de los radicados N° 20222700521991 y 20222700522011 de 25 de noviembre de 2022, se requirió al representante legal de la organización solidaria y a su revisoría fiscal, respectivamente, la documentación legal, administrativa, financiera, contable y estadística requerida para el proceso de visita de inspección.

Con base en los hallazgos evidenciados por la comisión de visita, se elaboró informe de visita N° 058-2022, el cual fue remitido a la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, con oficio número 20233800083561 de 1 de marzo de 2023, para que dieran las explicaciones a cada una de las situaciones encontradas, donde se evidenciaron incumplimientos de la normatividad legal aplicable a

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

las cooperativas, irregularidades en la información financiera reportada, incumplimientos estatutarios, diferencias en las cifras reportadas de información financiera versus estados financieros, entre otros.

Posteriormente, y ante la negativa de la organización solidaria de dar respuesta en los términos señalados por parte de esta Superintendencia, se realizó el requerimiento improrrogable a la Cooperativa N° 20233800123321 de fecha 23 de marzo de 2023, en el cual se requirió a la Cooperativa, para la respuesta al informe de manera INMEDIATA, el cual tampoco fue respondido.

Como resultado de la negativa en dar respuesta al informe de visita realizado por parte de esta Superintendencia, se realizó contraglosa a través del radicado N° 20233800137051 de 3 de abril de 2023, en el cual se concluye la veracidad de los hallazgos, la gravedad de la falta de información financiera, contable, administrativa que permita conocer la realidad de la Cooperativa.

Como consecuencia de lo anterior, se solicitó llevar a comité de supervisión para tomar una decisión administrativa frente a esta Entidad, el cual fue realizado el día 13 de febrero de 2023, tal como consta en Acta N° 001 de 2023.

Finalmente, se remitieron los memorandos N° 20233800010203 de 24 de marzo de 2023 y 20233800011033 de 3 de abril de 2023, en los cuales se indica realizar la medida de toma de posesión genérica de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, atendiendo la configuración de las causales establecidas en el artículo 114 del Decreto 663 de 1993 –Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

II. FUNDAMENTOS NORMATIVOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 454 de 1998, [modificado por el artículo 98 de la Ley 795 de 2003](#), es competencia de la Superintendencia de la Economía Solidaria, ejercer la inspección, vigilancia y control de las cooperativas y de las organizaciones de la Economía Solidaria, que el Presidente de la República determine mediante acto general, y que no se encuentren sometidas a la supervisión especializada del Estado.

El numeral 6 del artículo 2 del Decreto 186 de 2004, en concordancia con el artículo 35 de la Ley 454 de 1998, faculta a la Superintendencia de la Economía Solidaria, para *“Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control en relación con las organizaciones de la economía solidaria distintas a las establecidas en el numeral 23 del artículo 36 de la ley 454 de 1998, en los términos previstos en las normas aplicables, incluyendo dentro de dichas funciones, las atribuciones relacionadas con institutos de salvamento y toma de posesión para administrar o liquidar.”*

En el mismo sentido, de acuerdo con lo señalado en el numeral 4° del artículo 36 de la Ley 454 de 1998 y en el numeral 9° del artículo 10 del Decreto 186 de 2004, esta Superintendencia tiene la facultad legal, de oficio o a solicitud de parte, de realizar visitas de inspección a las entidades sometidas a su supervisión, examinar sus archivos, determinar su situación socioeconómica y ordenar que se tomen las medidas a que haya lugar para subsanar las irregularidades observadas en desarrollo de las mismas.

El artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 establece la medida de toma de posesión y las medidas preventivas a adoptar por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria; en el mismo sentido, el artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero establece las causales por las que se puede tomar posesión de los bienes, haberes y negocios de una entidad vigilada y que a juicio de este Ente de Supervisión haga necesaria la medida.

El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, señala claramente en el numeral 2° del artículo 291, que el propósito de la intervención, deviene del deber del Estado y particularmente del Ejecutivo de proteger el ahorro e intereses colectivos, plasmados en derechos de créditos que pueden verse en riesgo, como consecuencia de una administración inadecuada, obligación que surge de la aplicación del numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política de Colombia.

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

De conformidad con lo expuesto, es claro que la facultad de intervención de la Superintendencia está justificada en aras de garantizar la confianza en el sector solidario, y en el deber de proteger los derechos colectivos que pueden verse en riesgo, dadas las implicaciones en el orden económico y social de la situación de la entidad vigilada.

El literal a) numeral 1 del artículo 296 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiera (Decreto 663 de 1993), aplicable por remisión expresa del artículo 98 de la Ley 795 de 2003 y Decreto 455 de 2004, otorgan a la Superintendencia de la Economía Solidaria la facultad discrecional para designar, remover y dar posesión a quienes deban desempeñar las funciones de Agente Especial y/o Liquidador y/o Revisor Fiscal y/o Contralor en los procesos de intervención forzosa administrativa.

La toma de posesión, se rige por el Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o complementen, normas de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento.

III. CONSIDERACIONES

Se desarrollan a continuación, las consideraciones respecto de las causales del artículo 114 del decreto 663 de 1993 -Estatuto Orgánico del Sistema Financiero-, en relación con la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, según los hallazgos encontrados en el proceso de supervisión, **los argumentos señalados por la comisión de visita en el informe de inspección N° 058-2022, y la conraglosa emitida a través del radicado N° 20233800137051 de 3 de abril de 2023** y una vez analizada la documentación que los soporta:

PRIMERA. - Se considera configurada la causal de intervención dispuesta en el literal b) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que dispone: “...**b. Cuando haya rehusado la exigencia que se haga en debida forma de someter sus archivos, libros de contabilidad y demás documentos, a la inspección de la Superintendencia Bancaria...**”

La Superintendente Delegada (E) para la Supervisión del Ahorro y de la Forma Asociativa Solidaria, ordenó visita de inspección a la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, a través del radicado N° 20222700521981 de 28 de noviembre de 2022. En los radicados N° 20222700521991 y 20222700522011 se solicitó a la representante legal y la revisora fiscal de la Entidad, la información financiera, contable, estadística, administrativa y jurídica para poder llevar a cabo la visita de inspección.

En dichos documentos, se indicó que:

“...con el propósito de cumplir los objetivos del proceso de inspección, esta Superintendencia le solicita suministrar a más tardar el día 29 de noviembre de 2022 al correo jhincapie@supersolidaria.gov.co los datos (nombre, cargo, correo electrónico, número de contacto) de la persona designada por parte de la Organización Solidaria para gestionar la entrega de la siguiente información que corresponde al periodo comprendido entre enero de 2021 y octubre de 2022 y la cual deberá radicarse a través de la Sede Electrónica de la Superintendencia de la Economía Solidaria (atencionalciudadano@supersolidaria.gov.co) con copia al correo institucional jhincapie@supersolidaria.gov.co a más tardar el día 29 de noviembre de 2022.”

Es importante que la información requerida a continuación sea presentada de manera organizada en carpetas de acuerdo con la codificación numérica del presente oficio y rotulada con el nombre del riesgo correspondiente, así mismo se solicita que la información sea escaneada y remitida en formato PDF (salvo los archivos que se soliciten en otro tipo de formato) ...” (Subrayado fuera de texto)

En el informe de visita de inspección N° 058 de 2022, como consecuencia de la no entrega en su totalidad de la información requerida, la comisión de visita estableció:

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

“...Así mismo, con oficios No 20222700521991 y No 20222700522011 del 25 de noviembre de 2022, se requirió al Representante Legal de la organización solidaria y a su Revisoría Fiscal respectivamente, la documentación legal y contable para iniciar la visita.

La organización solidaria, respondió de forma extemporánea, además de parcial, el día 1 de diciembre de 2022, al requerimiento de documentación e información mediante los oficios antes mencionados, en los que se estableció como fecha límite, el día 29 de noviembre de 2022, para cumplir con éste. La Revisoría Fiscal no respondió al requerimiento ni entrego información y/o documentación alguna. Por parte de la Comisión de Visita, esta información también fue solicitada en repetidas ocasiones durante el desarrollo de la visita, sin que fuera posible su entrega, dejando constancia de lo anterior, en el Acta de Cierre Anticipada, suscrita por Astrid Castelblanco Parada, Representante Legal de la organización solidaria y por los miembros de la Comisión de Visita.

El requerimiento trasladado a la organización solidaria mediante oficios No 20222700521991 y No 20222700522011 del 25 de noviembre de 2022, incluía cincuenta (50) ítems, de los cuales:

Item con respuesta satisfactoria	11	22%
Items sin respuesta	31	62%
Item con respuesta parcial	8	16%
Total ítems	50	100%

Es decir, se incumple por parte de la organización solidaria con el 78% del requerimiento de información.

En el siguiente cuadro se detallan los ítems no respondidos o respondidos de forma parcial:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
4	Relación de nómina correspondiente a los periodos con corte a 1 de diciembre de 2022 certificada por la revisoría fiscal, junto con declaración de cumplimiento de pago de aportes parafiscales y pago de obligaciones del Sistema General de Seguridad Social Integral.	NO RECIBIDA. Se allegó un documento de un (1) folio suscrito solo por la representante legal. No corresponde a lo solicitado
6	Documento del plan de negocios y plan estratégico de la organización solidaria con sus proyecciones financieras (nicho de mercado, productos, servicios, objetivos a corto y largo plazo, costeo por oficinas, crecimiento, política de colocación por oficinas, etc.), adjuntando los parámetros utilizados para la proyección, así como la copia de las actas en cuyas reuniones fueron aprobados por parte del Órgano Permanente de Administración.	RECIBIDO PARCIALMENTE. Documento recibido no incluye las proyecciones financieras, parámetros utilizados para esta proyección ni las actas de aprobación del Consejo de Administración
8	Copia de las hojas de vida de los miembros de los diferentes órganos de administración, representante legal, Junta de Vigilancia, Revisor Fiscal, indicando nombre completo, cargo, área, documento de identificación, correo electrónico y número de teléfono de contacto diferente al institucional. (Anexar fotocopia del documento de identificación).	RECIBIDAS PARCIALMENTE. Se recibio la de Carolina Muñoz Triviño y Ricardo Moreno Ayure, con la información incompleta.
10	Archivo en Excel donde se relacione los asociados, fecha de afiliación estado de afiliación y pagadurías. Así mismo, una certificación firmada por el representante legal y la revisoría fiscal en la que se indique la totalidad de asociados vinculados con la cooperativa al corte objeto de revisión y relación de las pagadurías con las que cuenta la organización solidaria al corte de 31 de octubre de 2022.	RECIBIDA PARCIALMENTE. Se allegó un archivo digital en formato Excel con una relación de 539 personas y un documento suscrito solo por la Representante Legal
11	Políticas, manuales y reglamentos (reglamento de crédito, reglamento de cobranza, Manual de SARC, etc.) con los que cuente la organización con su respectiva acta de aprobación por parte del Órgano Permanente de Administración.	RECIBIDA PARCIALMENTE. Se evidencian: Reglamento de eval. de cartera, Reglamento de crédito, Reglamento del Fondo de Educación, Reglamento del Comité de Solidaridad y Fondo de Solidaridad, Reglamento para la promoción y fomento para la adquisición de vivienda nueva, usada o remodelaciones. De los anteriores documentos no se evidencia la correspondiente Acta de Consejo de Administración donde se evidencie su aprobación
12	Relación de erogaciones de cada miembro del Órgano Permanente de Administración, Gerente y Junta de Vigilancia, por pagos y conceptos de los años 2021 y lo corrido del 2022, acompañado de la respectiva acta del órgano competente que aprobó esta remuneración o reconocimiento. (Si aplica).	NO RECIBIDA. El documento allegado no corresponde a lo solicitado

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

14	Actas de Asambleas ordinaria y extraordinaria del año 2022 con sus anexos.	NO RECIBIDA
a)	Allegar informe donde se señale en que etapa se encuentra el proyecto de vivienda Esmeralda, qué porcentaje se encuentra vendido, cual es la participación de la cooperativa en dicho proyecto y en caso afirmativo qué % tiene, donde está ubicado y que tipo de vivienda ofrecen. Además, señalar de qué manera se ha financiado el proyecto, que asociados hacen parte del proyecto Esmeralda y la participación que tienen. El anterior informe debe estar suscrito por el Representante Legal de la organización Solidaria, así como por la Revisoría Fiscal	RECIBIDA PARCIALMENTE Se evidencia un documento de seis (6) folios con solo la firma de la representante legal.
b)	Remitir copia del Certificado de Existencia y Representación Legal de la constructora que está desarrollando el proyecto de vivienda Esmeralda.	NO RECIBIDA
e)	Allegar copia del Certificado de Tradición y Libertad del predio donde se está desarrollando el proyecto de vivienda Esmeralda.	NO RECIBIDA
f)	Acta de la Junta Directiva de la constructora que está desarrollando el proyecto Esmeralda donde se evidencie la aprobación del convenio/acuerdo/contrato con la Cooperativa COOP-MIR, así mismo Acta del Consejo de Administración de la Cooperativa COOP-MIR donde se evidencie la aprobación de la realización del convenio/acuerdo/contrato para el proyecto de construcción.	NO RECIBIDA
g)	Permiso de ventas ante la Secretaría de hábitat tramitado para el proyecto de vivienda Esmeralda.	NO RECIBIDA
h)	Licencia de construcción del Proyecto de vivienda Esmeralda	NO RECIBIDA
i)	Estados financieros del proyecto de vivienda Esmeralda a 31 de octubre de 2022.	NO RECIBIDA
a)	Políticas de Información Financiera (NIIF) y acta de aprobación por parte del Consejo de Administración, manuales y/o procedimientos contables.	NO RECIBIDA
b)	Estados Financieros comparativos a 31 de diciembre de 2021 con sus correspondientes notas (revelaciones) acompañados por el respectivo informe de gestión.	RECIBIDA PARCIALMENTE. NO SE ENTREGAN ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Y ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NI EL INFORME DE GESTIÓN.
c)	Estados Financieros de prueba con corte a 31 de diciembre de 2021 al máximo de dígitos disponible.	NO RECIBIDA
a)	El manual de SARLAFT, procedimientos e instructivos, incluyendo el Acta del Órgano Permanente de Administración donde consta la aprobación correspondiente.	RECIBIDA PARCIALMENTE. El documento allegado no tiene fecha de emisión y no se encuentra firmado. No se adjunta el Acta del Consejo de Administración donde se evidencie su aprobación.
c)	Documento de política de actualización de datos, así como la gestión realizada por la organización solidaria durante el año 2021 y lo corrido del año 2022 para asegurar el cumplimiento de ésta, incluyendo los resultados de dicha gestión (si aplica).	NO RECIBIDA
d)	Programa de capacitación para los años 2021 y 2022 en prevención del riesgo de LAFT a los funcionarios y terceros y los respectivos soportes del cumplimiento de éste.	NO RECIBIDA
e)	Acta de nombramiento del Oficial de Cumplimiento responsable y suplente.	NO RECIBIDA
g)	Copia de los informes del Oficial de Cumplimiento al Órgano Permanente de Administración durante el período de evaluación.	NO RECIBIDA
h)	Copia de los informes del Revisor Fiscal al Órgano Permanente de Administración durante el período de evaluación.	NO RECIBIDA
i)	Copia de las actas del Órgano Permanente de Administración donde se evidencie la presentación de los informes del Oficial de Cumplimiento y la Revisoría Fiscal.	NO RECIBIDA

ITE	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
j)	Reportes UIAF de los dos últimos trimestres.	RECIBIDA PARCIALMENTE. Solo aportan reporte del 2do trim 2022
k)	Reportes de consulta de listas restrictivas del último trimestre.	NO RECIBIDA
l)	Copia del formulario de vinculación de asociados, persona natural y jurídica (si aplica), y vinculación de terceros y proveedores (si aplica).	NO RECIBIDA
m)	Describe la herramienta tecnológica (software o programa) con el que cuenta para la gestión del SARLAFT.	NO RECIBIDA
n)	Describe el procedimiento que realiza la herramienta tecnológica utilizada por la organización solidaria que permite capturar, validar y actualizar periódicamente la información de los distintos factores de riesgo, así como los reportes generados por el sistema para la consolidación de información.	NO RECIBIDA
o)	Describe cómo la herramienta tecnológica permite centralizar los registros correspondientes a cada uno de los factores de riesgo y en forma particular a cada uno de los asociados.	NO RECIBIDA
p)	Describe la forma en que la organización solidaria realiza la generación de reportes internos y externos de SARLAFT.	NO RECIBIDA
a.	Manuales y políticas sobre seguridad de la información, continuidad del negocio, tratamiento de datos y copias de seguridad.	NO RECIBIDA Se recibe un documento de un (1) folio sin firmas. NO corresponde a los solicitados.
b.	Plan de continuidad del negocio – DRP	NO RECIBIDA
c.	Diagrama de infraestructura, canales de comunicación y descripción total de conectividad e interconexión física.	NO RECIBIDA
d.	Listado de licencias actuales, tipo de licencia, fecha adquisición, número de factura, costo, usuarios asignados.	NO RECIBIDA
e.	Estructura del sistema de información, roles, perfiles, administradores y esquema de seguridad, niveles de autenticación; descripción de la administración (interna, externa, Outsourcing), esquema del ERP (cliente servidor, Outsourcing o cloud).	NO RECIBIDA
f.	Descripción de la seguridad y métodos de control para el centro de datos, data center o servidor de información (UPS, estabilizador, control de incendios, control de humo, control de humedad, ubicación del servidor de información, planilla o registro del control de acceso).	NO RECIBIDA
g.	Listado perfiles de usuarios asignados en los diferentes aplicativos de la organización solidaria.	NO RECIBIDA
h.	Realizar un listado de los contratos vigentes relacionados con el soporte y servicios tecnológicos.	NO RECIBIDA

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

ITE	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
4	Relación de nómina correspondiente a los periodos con corte a 1 de diciembre de 2022 certificada por la revisoría fiscal, junto con declaración de cumplimiento de pago de aportes parafiscales y pago de obligaciones del Sistema General de Seguridad Social Integral.	NO RECIBIDA. Se allegó un documento de un (1) folio suscrito solo por la representante legal. No corresponde a lo solicitado
6	Documento del plan de negocios y plan estratégico de la organización solidaria con sus proyecciones financieras (nicho de mercado, productos, servicios, objetivos a corto y largo plazo, costeo por oficinas, crecimiento, política de colocación por oficinas, etc.), adjuntando los parámetros utilizados para la proyección, así como la copia de las actas en cuyas reuniones fueron aprobados por parte del Órgano Permanente de Administración.	RECIBIDO PARCIALMENTE. Documento recibido no incluye las proyecciones financieras, parámetros utilizados para esta proyección ni las actas de aprobación del Consejo de Administración
8	Copia de las hojas de vida de los miembros de los diferentes órganos de administración, representante legal, Junta de Vigilancia, Revisor Fiscal, indicando nombre completo, cargo, área, documento de identificación, correo electrónico y número de teléfono de contacto diferente al institucional. (Anexar fotocopia del documento de identificación).	RECIBIDAS PARCIALMENTE. Se recibió la de Carolina Muñoz Triviño y Ricardo Moreno Ayure, con la información incompleta.
10	Archivo en Excel donde se relacione los asociados, fecha de afiliación estado de afiliación y pagadurías. Así mismo, una certificación firmada por el representante legal y la revisoría fiscal en la que se indique la totalidad de asociados vinculados con la cooperativa al corte objeto de revisión y relación de las pagadurías con las que cuenta la organización solidaria al corte de 31 de octubre de 2022.	RECIBIDA PARCIALMENTE. Se allegó un archivo digital en formato Excel con una relación de 539 personas y un documento suscrito solo por la Representante Legal

Frente a este hallazgo, la Cooperativa hizo caso omiso a responder, por lo que en el documento de contraglosa, la comisión de visita afirmó como conclusión lo siguiente:

“...Una vez trasladado el informe y realizados los diferentes requerimientos donde se evidencia que la organización a la fecha no se ha manifestado respecto a este numeral, además de la no entrega de la información en debida forma y de manera completa tal como se dejó consignado en el Acta de cierre de inspección de fecha 02 de diciembre de 2022, que fue suscrita por parte del representante legal de la entidad y los miembros de la comisión de visita.

Por lo anterior, se evidencia el incumplimiento por parte de la Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia, a lo establecido en el numeral 7 del artículo 153 de la Ley 79 de 1988 por rehusarse a la entrega de información requerida por esta Superintendencia impidiendo el normal desarrollo de la visita y restringiendo el acceso de información financiera contable y estadística que le permitiera a la superintendencia conocer el estado actual de la entidad...”

De acuerdo a lo anterior, se tiene completamente probado que la Superintendencia de Economía Solidaria, remitió comunicaciones a la organización solidaria solicitando información para el desarrollo de la visita de inspección, que dispuso de un medio virtual para presentarla en una fecha estipulada, y que la Cooperativa se rehusó a someter sus archivos y documentación requerida a la inspección de la Superintendencia, tal como consta en Acta de Cierre Anticipada de fecha 2 de diciembre de 2022, suscrita por Astrid Castelblanco Parada, en calidad de Representante Legal de la organización solidaria y por los miembros de la Comisión de Visita, donde quedó claro que del 100% de la información solicitada tan solo se entregó en su totalidad un 22%.

SEGUNDA. - Se considera configurada la causal de intervención dispuesta en el Literal d) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que señala, “...d. **Cuando incumpla reiteradamente las órdenes e instrucciones de la Superintendencia Bancaria debidamente expedidas...**”

Las entidades vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, de conformidad con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 36 de la Ley 454 de 1998, y los Decretos 2159 de 1999 y 186 de 2004, tienen la obligación de presentar la información contable, financiera y estadística, de conformidad con las instrucciones emitidas en la Circular Básica Contable y Financiera de 2020.

El decreto 2159 de 1999 reglamenta el artículo 36 de la Ley 454 de 1998, sobre niveles de supervisión a que están sometidas las entidades bajo la inspección, control y vigilancia de la Superintendencia de Economía Solidaria. En ese sentido, el segundo nivel de supervisión se aplicará a aquellas entidades de la economía solidaria que no adelanten actividad de ahorro y crédito con sus asociados y posean más de mil quinientos millones de pesos (\$1.500.000.000) de activos; de acuerdo con el citado decreto los valores absolutos indicados se ajustarán anual y acumulativamente a partir del año 2000, mediante la aplicación de la variación del índice de precios al consumidor, total nacional, que calcula el DANE, lo que para el año 2022 eran aquellas entidades que posean activos, al 31 de diciembre de 2021, iguales o superiores a CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$4.557.931.847).

Así las cosas, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit N° 900.980.838-3, reportó a esta Superintendencia con corte 31 de diciembre de 2021, activos por valor de Doce Mil Ochocientos treinta y cuatro millones trescientos sesenta mil seiscientos treinta y cinco pesos (\$12.834.360.635), lo que la ubica en segundo nivel de supervisión.

Verificado nuestro sistema de captura de información se evidenció que Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit N° 900.980.838-3, no ha realizado el reporte de la información financiera de los siguientes periodos: marzo, junio, septiembre y diciembre de 2022, incumpliendo lo señalado en la Circular Básica Contable y Financiera, que expresa:

6.2.1. Medio de Reporte

Para efecto del reporte del formulario oficial de rendición de cuentas, la Superintendencia de la Economía Solidaria podrá a disposición de las organizaciones vigiladas el aplicativo de reporte, así como sus actualizaciones; para tal efecto, ha dispuesto en su portal web www.supersolidaria.gov.co en el vínculo: Sistema Integral de Captura de la Superintendencia de la Economía Solidaria,

SICES es un módulo de presentación del Formulario Oficial de Rendición de Cuentas de las organizaciones solidarias bajo la vigilancia, inspección y control de la Superintendencia de la Economía Solidaria, que permite la captura y validación (individual e integral) de la información básica, financiera, estadística y operativa de cada una de las organizaciones solidarias.

En tal sentido, las organizaciones de la economía solidaria vigiladas por esta Superintendencia deberán tener en cuenta lo siguiente:

- *Cuando, la organización solidaria vigilada no posea el aplicativo podrá descargarlo en el vínculo del portal web de la Superintendencia de la Economía Solidaria: Capturador de Información Financiera.*
- *Si la organización solidaria vigilada posee una versión anterior del mismo y desea actualizarlo, lo podrá descargar en el portal web de la Superintendencia de la Economía Solidaria: Capturador de Información Financiera.*

Las organizaciones solidarias vigiladas, deberán remitir el Formulario Oficial de Rendición de Cuentas, únicamente vía Internet, al correo electrónico: efinancieros@supersolidaria.gov.co En el caso de necesitar información o soporte técnico, las organizaciones vigiladas podrán presentar sus solicitudes a través de los siguientes medios: Vía internet: Correo electrónico: preguntascapturador@supersolidaria.gov.co Google talk [preguntascapturador@supersolidaria.gov.co](https://talk.google.com/join/preguntascapturador@supersolidaria.gov.co) (esta modalidad de chat opera tanto para dispositivos móviles como aplicaciones google de escritorio). Vía telefónica línea 756 0557 extensiones 10408, 10409 o 10410

Para el reporte de información, se debe tener en cuenta la siguiente clasificación por tipo de organización solidaria:

TIPO DE ORGANIZACIÓN SOLIDARIA	DESCRIPCIÓN
1	Cooperativas Especializadas de Ahorro y Crédito
2	Cooperativas Multiactivas o integrales con sección de ahorro y crédito
3	Cooperativas Especializadas diferentes de ahorro y crédito
4	Cooperativas Multiactivas o Integrales sin sección de ahorro y crédito
5	Instituciones Auxiliares del Cooperativismo
6	Organismos de Segundo Grado
7	Organismos de Tercer Grado
8	Fondos de Empleados
9	Asociaciones Mutuales
10	Cooperativas de Aporte y Crédito
11	Cooperativas de Trabajo Asociado

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

La presentación del Formulario Oficial de Rendición de Cuentas sin las formalidades y términos exigidos se entenderá como no presentada.

La información del Formulario Oficial de Rendición de Cuentas, debe ser fiel copia de lo consignado en los libros de contabilidad y reflejar plenamente los hechos económicos de la organización solidaria; por tanto, la responsabilidad de la calidad de la información reportada recae sobre sus administradores, el contador y el revisor fiscal.

(...)

6.2.3. Fechas de Presentación

La información financiera del Formulario Oficial de Rendición de Cuentas, se reportará así:

6.2.3.1. Organizaciones solidarias de primer nivel de supervisión:

La fecha límite del reporte del formulario oficial de rendición de cuentas, previsto en el presente Título, será durante los primeros veinte (20) días calendario siguientes al cierre de cada mes.

La fecha límite del reporte del formulario oficial de rendición de cuentas, con corte a diciembre, será el último día hábil del mes de enero de cada año.

6.2.3.2. Organizaciones solidarias de segundo y tercer nivel de supervisión:

La fecha límite del reporte del formulario oficial de rendición de cuentas, para las organizaciones solidarias de segundo nivel de supervisión, será durante los primeros treinta (30) días calendario siguientes al cierre de cada trimestre, es decir con corte a marzo, junio y septiembre.

La fecha límite del reporte del formulario oficial de rendición de cuentas, para las organizaciones solidarias de tercer nivel de supervisión, será durante los primeros treinta (30) días calendario siguientes al cierre del corte a junio.

La fecha límite del reporte del formulario oficial de rendición de cuentas con corte a diciembre, para las organizaciones solidarias de segundo y tercer nivel de supervisión, dependerá del último dígito del NIT así:

ÚLTIMO DÍGITO DEL NIT	FECHA DE PRESENTACIÓN DESPUÉS DEL RESPECTIVO CORTE
0 – 1	Lunes, segunda semana de febrero
2 – 3	Martes, segunda semana de febrero
4 – 5	Miércoles, segunda semana de febrero
6 – 7	Jueves, segunda semana de febrero
8 – 9	Viernes, segunda semana de febrero

El certificado de constancia de recepción de la información, será enviado por parte de esta Superintendencia, al correo electrónico del cual se remitió el archivo, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de haber realizado exitosamente el reporte del Formulario Oficial de Rendición de Cuentas...”

En ese sentido se tiene que, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, incumplió de manera reiterada las instrucciones emitidas por este Ente de Supervisión, a través de la Circular Básica Contable y Financiera, respecto del reporte de información financiera, contable y estadística para los cortes marzo, junio, septiembre y diciembre de 2022.

Así mismo, esta Superintendencia dentro de las acciones de supervisión realizadas de conformidad con las funciones señaladas en el artículo 36 de la Ley 454 de 1998 y el artículo 10 del Decreto 186 de 2004, realizó extra situ a través de radicado N° 20223110291021 de 1 de agosto de 2022, en la cual se solicitaron una serie de explicaciones y la remisión de algunos documentos para evaluar la situación financiera de la Entidad, en dicho documento, se mencionó que el requerimiento debía ser respondido por el representante legal o en los casos en que así se requiera, por los órganos de

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

administración y el revisor fiscal, en un término no superior a 15 días calendario, contados a partir de la fecha de recibo del presente requerimiento.

Cumplido el término anterior y ante la no respuesta por parte de la Organización solidaria, esta Superintendencia emitió el requerimiento N° 20223110539801 de 5 de diciembre de 2022, en el cual se advertía que la organización a la fecha, no había dado respuesta al requerimiento extra situ realizado a través del radicado N° 20223110291021 de 1 de agosto de 2022, razón por la cual, deberán dar las explicaciones correspondientes y darle respuesta al mismo en un término improrrogable de dos (2) días hábiles siguientes al recibo del presente comunicado.

Una vez revisado el Sistema de Gestión documental y tal como se menciona en el memorado N° del 24 de marzo de 2023, la Cooperativa no había remitido respuesta a ninguno de los requerimientos mencionados anteriormente, razón por la cual, se logra probar que la organización solidaria incumple las ordenes e instrucciones que le emite este Ente de Supervisión, y que pese a que se reiteran los incumplimientos la Cooperativa y sus administradores hacen caso omiso en dar respuesta.

A la fecha la organización solidaria no reporta los periodos mencionados anteriormente, situación que vislumbra una falta de atención e incumplimiento a las ordenes e instrucciones emitidas por parte de este Ente de Supervisión, a través de la Circular Básica Contable y Financiera y en los requerimientos particulares realizados a la Cooperativa.

En consecuencia, es claro que se configura la causal de intervención dispuesta en el literal d) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, dado que se ha incumplido de manera reiterada el reporte de información financiera, contable y estadística para los periodos descritos en el presente numeral; sumado a la negativa en dar cumplimiento a nuestras ordenes emitidas a través de los requerimientos por evaluación extra situ.

TERCERA. Se encuentra configurada la causal señalada en el literal e) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que señala, "***Cuando persista en violar sus Estatutos o alguna ley***".

En la visita de inspección adelantada a la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, esta Superintendencia requirió se pusiera de presente copia del Estatuto de la Organización solidaria y copia del libro de actas del consejo de administración. Analizada dicha información y frente a la elección de la representante legal, la comisión de visita advirtió un incumplimiento a los estatutos, así:

"...Revisada la hoja de vida de la gerente de la cooperativa, Dra. Astrid Castelblanco, y el Acta N° 001 del Consejo de Administración de fecha 24 de enero de 2019, por parte de esta Comisión de Visita, se evidenció que la señora Castelblanco no cumple con el perfil profesional que se requiere según lo establecido en los Estatutos de la cooperativa ya que según declaración efectuada por la Dra. Astrid a la Comisión de Visita, manifiesto estar en proceso de graduación (10° semestre) y tener una certificación como Técnica laboral en contabilidad.

Por lo anterior, se presenta un presunto incumplimiento por parte del Consejo de Administración a lo establecido en el Artículo 91 de los Estatutos de CoopMIR al designar a una persona que no cumple con el perfil profesional requerido. Así mismo, de lo señalado en el artículo 23 y 24 de la Ley 222 de 1995..."

Sobre el particular, esta Superintendencia encuentra que el artículo 91 de los Estatutos puestos a disposición de la comisión de visita por parte de la Cooperativa, señalan los requisitos para ser designado gerente de COOP-MIR, así:

ARTÍCULO 91° REQUISITOS PARA EL NOMBRAMIENTO Y EJERCICIO DEL GERENTE. *Para ser nombrado Gerente de la Cooperativa: Ser profesional, comprobar experiencia en el desempeño eficiente de cargos administrativos, condiciones de honestidad, aptitud e idoneidad en cargos anteriores y cumplir con los siguientes requisitos:*

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

a. Nombramiento hecho por el Consejo de Administración. b. Aceptación del nombramiento. c. Presentar la póliza de manejo por la cuantía establecida legalmente o la señalada por el Consejo de Administración. d. Tomar posesión ante el Consejo de Administración. e. Gozar de buen crédito social y comercial

PARÁGRAFO 1 En las ausencias temporales o accidentales, el Gerente será reemplazado por la persona que determine el Consejo de Administración. Este adoptará la figura de Gerente Encargado, quien a su vez asumirá la figura de Representante Legal Suplente, revestida de las funciones específicas del Gerente.

PARÁGRAFO 2 El Gerente que se designe como encargado, debe cumplir los mismos requisitos de elección que se tienen para Gerente principal.

PARAGRAFO 3: RECONOCIMIENTO DEL PERIODO DEL GERENTE. Para los efectos legales y estatutarios se tendrá como fecha de iniciación del período del Gerente, la de reconocimiento e inscripción por parte la entidad de control y/o vigilancia señalada por el gobierno, si es el caso y se reconocerá dicho nombramiento mientras no se registre uno nuevo. (Subrayado fuera de texto)

Ahora bien, verificada el acta de reunión de consejo de administración N° 001 del 24 de enero de 2019, el órgano permanente de administración decidió designar como representante legal – gerente de la Cooperativa a la señora Astrid Castelblanco Parada. La señora Parada presentó hoja de vida en la que se informa en su formación académica, así:

FORMACIÓN ACADÉMICA

FORMAL

Universidad Nacional y a Distancia UNAD
Administrador De Empresas
10º. Semestre – En proceso de grado

Centro de Capacitación Bolívar – CENCABO
Técnico Laboral en Contabilidad
Diciembre de 1999

COMPLEMENTARIA

FENALCO
DIPLOMADO SAGRILAF

Fenalsol
Curso de Cooperativismo año 2021

Centro Jurídico Internacional
Seminario Actualización en Contratación Laboral
Febrero 2021

Superintendencia de Industria y Comercio
Registro Nacional de Bases de Datos
Mayo 2017

Cámara de Comercio Colombo Panameña
Como Retener el Talento Millennials
Junio 2017

AES Gestión
Auditor Interno Norma OHSAS 18001:2007
Abril de 2014

En ese sentido se concluye que, la señora Astrid Castelblanco fue elegida como gerente sin el lleno de los requisitos exigidos en el artículo 91 del Estatuto, y que desde la fecha de su elección a la visita de inspección persistía el incumplimiento estatutario, pues la gerente no es profesional, requisito indispensable para ser elegida como representante legal de la Entidad Solidaria.

La comisión de visita al evaluar dicho hallazgo indicó en la contraglosa lo siguiente:

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

“...Una vez analizados los soportes documentales allegados por la Cooperativa Mir de Colombia Coop-Mir, tales como la hoja de vida de la Gerente, Acta No 001 del Consejo de Administración de fecha 24 de enero de 2019 y los Estatutos Coop-Mir. Se observa que el nombramiento de la Gerente Dra. Astrid Castelblanco no se encuentra acorde a lo establecido en los Estatutos de la entidad, en relación a la preparación y condiciones académicas exigidas.

Por lo anterior, se presenta un incumplimiento por parte de la Cooperativa al no ejercer su función de validar y dar cumplimiento a los Estatutos en el Artículo 91, toda vez que se desatiende lo establecido en este, pues al momento de la designación (2019) no cumplía con el título profesional requerido; evidenciándose durante la visita (2022) que la señora Astrid Castelblanco se encuentra cursado decimo semestre de Administración de Empresas y se encuentra en proceso de grado, incumpliendo las disposiciones estatutarias de la organización de manera reiterada, en atención a que han transcurrido cerca de dos años sin el cumplimiento de los requisitos estatutarios para ser designada gerente...”

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene un incumplimiento reiterado del artículo 91 del Estatuto, como consecuencia que desde el 2019 fue elegida la gerente de la Cooperativa sin el lleno de los requisitos de formación y en la visita de inspección realizada por esta Superintendencia en el año 2022, se encontró que la gerente aún no era profesional, por lo que se denota que persiste la violación del artículo 91 del Estatuto de COOP-MIR.

En síntesis, se evidencia configurado la causal establecida en el literal e) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, dado que se violan los estatutos, en especial lo establecido en el artículo 91.

CUARTA. Se encuentra configurada la causal señalada en el literal h) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, adicionado por el artículo 20 de la Ley 510 de 1999 que en su tenor literal establece: ***“...h) Cuando existan graves inconsistencias en la información que suministra a la Superintendencia Bancaria que a juicio de ésta no permita conocer adecuadamente la situación real de la entidad...”***

Como se dijo en numerales anteriores, las entidades vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, de conformidad con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 36 de la Ley 454 de 1998, y los Decretos 2159 de 1999 y 186 de 2004, tienen la obligación de presentar la información contable, financiera y estadística, de conformidad con las instrucciones emitidas en la Circular Básica Contable y Financiera de 2020.

Así mismo, en la visita de inspección se solicitó se allegaran los estados financieros firmados y dictaminados por el revisor fiscal de la Entidad, con el fin de analizar si los mismos reflejan la misma información que reportan a esta Superintendencia.

Una vez realizada dicha información por parte de la Comisión de visita, se encontraron varias inconsistencias, así: i) información financiera y contable de periodos y cortes distintos se reportaron a esta Superintendencia con los mismos valores en cada una de sus cuentas; ii) incrementos significativos y materiales sin contar con los soportes del caso; y iii) diferenciación de la información financiera reportada versus los estados financieros puestos a disposición de la comisión de visita.

Frente a la primera inconsistencia, en el informe de visita de inspección N° 058-2022 se advirtió lo siguiente:

“...De la evaluación de la información financiera reportada a esta Superintendencia a través del SICSES, se identificaron inconsistencias que se detallan en el siguiente cuadro, correspondiente a información reportada por los periodos comprendidos entre junio de 2017 y diciembre de 2021:

- Para los periodos con corte a 30 de junio de 2017 y con corte a 31 de diciembre de 2017, se reportan exactamente los mismos valores.*
- Para los periodos con corte a 30 de junio de 2018 y con corte a 31 de diciembre de 2018, se reportan exactamente los mismos valores...”*

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

CUENTA	Nivel	1	2	4	NOMBRE CUENTA	2017-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2018-12-31
100000	1	1	10	1000	ACTIVO	52.954.627	52.954.627	844.988.333	844.988.333
110000	2	1	11	1100	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	7.024.583	7.024.583	33.384.076	33.384.076
120000	2	1	12	1200	INVERSIONES	0	0	0	0
130000	2	1	13	1300	INVENTARIOS	0	0	0	0
140000	2	1	14	1400	CARTERA DE CRÉDITOS	0	0	0	0
160000	2	1	16	1600	CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS	45.930.044	45.930.044	81.604.257	81.604.257
170000	2	1	17	1700	ACTIVOS MATERIALES	0	0	730.000.000	730.000.000
200000	1	2	20	2000	PASIVOS	0	0	375.320.703	375.320.703
240000	2	2	24	2400	CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	0	0	327.959.000	327.959.000
250000	2	2	25	2500	IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	0	0	0	0
260000	2	2	26	2600	FONDOS SOCIALES Y MUTUALES	0	0	0	0
270000	2	2	27	2700	OTROS PASIVOS	0	0	47.361.703	47.361.703
300000	1	3	30	3000	PATRIMONIO	52.954.627	52.954.627	469.667.630	469.667.630
310000	2	3	31	3100	CAPITAL SOCIAL	52.398.513	52.398.513	425.927.610	425.927.610
350000	2	3	35	3500	EXCEDENTES Y/O PÉRDIDAS DEL EJERCICIO	556.114	556.114	43.183.906	43.183.906
360000	2	3	36	3600	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ	0	0	556.114	556.114
390000	2	3	39	3900	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0	0

Fuente: Reporte Sistema Integral de Captura de la SES.

En este punto tenemos que, la organización solidaria reportó para los periodos 30 de junio y 31 de diciembre de 2017 los mismos valores para las cuentas del activo, del pasivo y del patrimonio, tal como se evidencia en el cuadro anterior. Así mismo, se presentan los mismos valores para los cortes de 30 de junio y 31 de diciembre de 2018, lo cual claramente no permite reflejar la situación real de la Entidad, pues no se presentaron justificaciones para que durante esos periodos no tuviese variación ninguna de las cuentas.

Frente a la segunda inconsistencia, que mencionamos anteriormente y que hace a incrementos significativos y materiales sin contar con los soportes del caso, la comisión de visita en el informe de inspección 058-2022, concluyó que:

“...Al corte de 31 de diciembre de 2021, se presenta un incremento notable tanto en los activos como en el Patrimonio de la organización solidaria, lo cual, no está ni explicado, ni soportado debidamente en las notas a los Estados Financieros presentados con corte a dicha fecha. Durante la declaración juramentada tomada a la Representante Legal de la organización solidaria, no fue posible obtener respuesta objetiva a este punto, para explicar este incremento...”

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

CUENTA	Nivel	1	2	4	NOMBRE CUENTA	2020-12-31	2021-06-30	2021-12-31
100000	1	1	10	1000	ACTIVO	339.448.643	401.198.000	12.834.360.635
110000	2	1	11	1100	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	66.373.769	158.375.664	189.111.649
120000	2	1	12	1200	INVERSIONES	0	0	12.433.124.233
130000	2	1	13	1300	INVENTARIOS	0	0	0
140000	2	1	14	1400	CARTERA DE CRÉDITOS	65.550.392	171.118.296	186.819.168
160000	2	1	16	1600	CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS	204.570.359	65.250.917	11.806.585
170000	2	1	17	1700	ACTIVOS MATERIALES	2.954.123	6.453.123	3.499.000
200000	1	2	20	2000	PASIVOS	204.235.596	362.577.435	137.499.144
240000	2	2	24	2400	CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	117.716.194	113.387.452	106.830.624
250000	2	2	25	2500	IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	0	4.346	0
260000	2	2	26	2600	FONDOS SOCIALES Y MUTUALES	57.292.070	222.963.441	0
270000	2	2	27	2700	OTROS PASIVOS	29.227.332	26.222.196	30.668.520
300000	1	3	30	3000	PATRIMONIO	135.213.047	38.620.565	12.696.861.491
310000	2	3	31	3100	CAPITAL SOCIAL	133.439.291	149.351.386	12.732.974.568
350000	2	3	35	3500	EXCEDENTES Y/O PÉRDIDAS DEL EJERCICIO	0	(112.504.577)	(36.113.077)
360000	2	3	36	3600	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ	0	1.773.756	0
390000	2	3	39	3900	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.773.756	0	0

En ese sentido, la Cooperativa a corte 30 de junio de 2021, reportó activos por valor de \$401,1 millones de pesos, pasando a \$12.834, 3 millones a corte 31 de diciembre de 2021, como consecuencia del incremento de sus inversiones, que pasó de reportar \$0 a 30 de junio de 2021 a \$12.433,1 millones. La misma situación ocurre en el patrimonio de la Cooperativa pues allí pasan de reportar en la cuenta CUC- 300000 \$38,6 millones a 30 de junio de 2021 a \$12.732,9 millones de pesos.

Al preguntar a la representante legal el origen y la razón de estos incrementos, en el interrogatorio realizado ella informó:

“... ¿Ustedes saltan de 339 millones en activos en el 2020 a 12.843 millones a 2021, cuál es la fuente de ese incremento?”

*Respuesta: eso sucedió por la reclasificación que realizó el contador al patrimonio, tenemos que revisar las notas que el deja en los estados financieros. Y esto sucede porque él nos dijo que nos pasara a la mutual para poder.
 (...)*

¿Cuál fue el soporte contable que se le entregó al contador para contabilizar 12.433 millones de cuentas en participación?”

*Respuesta: No hay soporte contable, no hay contratos de cuentas en participación.
 (...)*

¿Sirvase informar a que se debe el incremento del capital social de la Cooperativa entre el 2020 y 2021 de \$12.584 millones?”

Respuesta: Ay Dios mío. Pues nada, se debe a la reclasificación que se hizo en la contabilidad. El tema que ya he mencionado, frente a la reclasificación de cuentas ante la expectativa de cambio a una mutual.

Así las cosas, queda claro que la representante legal de la Cooperativa en la visita de inspección no presentó soportes ni justificación del incremento significativo del activo y el patrimonio de la

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

Cooperativa, pues la información entregada no da claridad del aumento, por el contrario, genera más dudas del conocimiento contable de la organización solidaria.

Por último, la comisión de visita evidenció unas diferencias graves entre la información que suministra a la Superintendencia a través del reporte de información y la información de los estados financieros, para los periodos 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

CUENTA	NOMBRE CUENTA	31-dic-18		31-dic-19	
		Reporte SICSES	EEFF Dictaminados	Reporte SICSES	EEFF Dictaminados
100000	ACTIVO	844.988.333	375.024.238	1.144.201.815	976.585.007
110000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	33.384.076	49.621.746	39.514.382	169.346.254
120000	INVERSIONES	0	0	0	
130000	INVENTARIOS	0	261.700.000	0	731.700.000
140000	CARTERA DE CRÉDITOS	0	63.702.492	0	68.636.753
160000	CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS	81.604.257	0	74.687.433	6.902.000
170000	ACTIVOS MATERIALES	730.000.000	0	1.030.000.000	
200000	PASIVOS	375.320.703	315.488.929	395.423.934	859.726.034
230000	CUENTAS POR PAGAR		5.500.000		5.500.000
240000	CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS	327.959.000	15.555.700	387.814.011	34.361.393
250000	IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	0	0	7.609.923	
260000	FONDOS SOCIALES Y MUTUALES	0	251.969.197	0	644.307.664
270000	OTROS PASIVOS	47.361.703	42.464.032	0	175.556.977
300000	PATRIMONIO	469.667.630	59.535.309	748.777.881	116.858.973
310000	CAPITAL SOCIAL	425.927.610	58.735.309	748.347.514	115.085.217
350000	EXCEDENTES Y/O PÉRDIDAS DEL EJERCICIO	43.183.906	800.000	430.367	973.756
360000	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VE	556.114	0	0	
390000	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0	0	800.000

El cuadro detalla una serie de diferencias graves y materiales tanto en el activo, pasivo y patrimonio, por ejemplo, en el activo para diciembre de 2018, se reportó a la Supersolidaria un monto de \$844,9 millones de pesos y los estados financieros del mismo año señalan que los activos ascendían a \$375,0 millones de pesos, razón por la cual no es posible conocer la situación real de la organización solidaria.

Frente a estos hallazgos la Cooperativa no dio respuesta, por lo que en la contraglosa realizada por la comisión de visita frente a este aspecto se concluyó:

“...En conclusión, las diferencias significativas enunciadas anteriormente evidencian graves inconsistencias en la información suministrada por la cooperativa a esta Superintendencia, lo cual impidió conocer adecuadamente la situación financiera a la fecha de la visita de la entidad.

Por lo anterior, la Cooperativa MIR de Colombia- Coop-Mir incumple, con lo dispuesto en el Artículo 92 del Estatutos de CoopMIR, el Numeral 4 Capítulo III Título II de la Circular Básica Contable y Financiera de 2020, en el artículo 23 de la Ley 222 de 1995, y en numeral 6.2.1 Medio de reporte del Capítulo I del Título II de la Circular Básica Contable y Financiera de 2020...”

Lo anterior, claramente denota y comprueba unas graves inconsistencias en la información financiera, contable y estadística que reportó la Entidad a esta Superintendencia, lo cual impide conocer adecuadamente la situación real de la organización solidaria, por lo cual queda probada y configurada la causal establecida en el literal h) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

QUINTA. Evaluada la lista de agentes especiales, liquidadores, revisores fiscales y contralores que reposa en esta Superintendencia, se consideró que los señores Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario – CODES identificada con NIT 805.024.678-7, representada legalmente por la

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

señora Alba Luz Meza Persia identificada con cédula de ciudadanía N° 33.338.243 y a la señora Mireya Castellanos Melo identificada con cédula de ciudadanía N° 52.432.939, quienes reúnen las calidades y requisitos exigidos en el Título VI de la Circular Básica Jurídica expedida por esta Entidad, para ser designados como Agente Especial y Revisor Fiscal respectivamente.

La secretaria general de la Superintendencia de la Economía Solidaria según certificación de fecha 17 de marzo de 2023, manifiesta que los señores Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario – CODES identificada con NIT 805.024.678-7, representada legalmente por la señora Alba Luz Meza Persia identificada con cédula de ciudadanía N° 33.338.243, así como la señora Luz Dary Patricia Rueda Ardila identificada con cedula de ciudadanía N° 37.842.689, quien se encuentra designada por la mencionada organización como la persona natural que en su representación actuara como agente especial, cumplen con los requisitos exigidos en el Título VI de la Circular Básica Jurídica expedida por esta Entidad, para el desarrollo de dichas funciones.

La secretaria general de la Superintendencia de la Economía Solidaria según certificación de fecha 11 de abril de 2023, manifiesta que la señora Mireya Castellanos Melo identificada con cédula de ciudadanía N° 52.432.939, cumple con los requisitos exigidos para ser designada como Revisor Fiscal.

IV. DECISIÓN

De conformidad con los argumentos señalados por esta Superintendencia a través del presente acto administrativo, en la evaluación realizada a la información financiera reportada por la cooperativa y a los hallazgos evidenciados en la visita de inspección realizada en diciembre del año 2022, se estableció que la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit N° 900.980.838-3, se encuentra incurso en las causales señaladas en los literales c), d), e) y h) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, al existir un alto riesgo jurídico, administrativo y financiero que ameritan la adopción de una medida de carácter preventivo y de excepción que busca proteger los intereses de los asociados, de los terceros y de la comunidad en general, así como preservar la confianza pública en el sector solidario.

En consecuencia, la Superintendencia la Economía Solidaria con fundamento en el artículo 291 del Decreto 663 de 1993, considera necesario ordenar la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit N° 900.980.838-3. Para tomar esta decisión, la Superintendencia de la Economía Solidaria no requiere concepto previo del Consejo Asesor, como lo señala el numeral 1 del artículo 2º del Decreto 455 de 2004 compilado en el Decreto 1068 de 2015.

Esta medida tiene por objeto que la Superintendencia de la Economía Solidaria dentro de un término de dos (2) meses contados a partir de la toma de posesión, prorrogable por un periodo igual de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 a través de un agente especial designado establezca “(...) *si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación; si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, o si se pueden realizar otras operaciones que permitan lograr mejores condiciones para que los depositantes, ahorradores e inversionistas puedan obtener el pago total o parcial de sus acreencias (...)*”.

En mérito de lo expuesto,

V. RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Tomar posesión inmediata de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, según el certificado de cámara de comercio con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección Calle 25G N° 73A – 05 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de conformidad con la parte motiva de la presente resolución.

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

PARÁGRAFO: Fijar por dos (2) meses el término para adoptar la decisión que corresponda respecto de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, contado a partir de la fecha en que se haga efectiva la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios; el cual, podrá ser prorrogado por dos (2) meses más, previa solicitud debidamente justificada por el agente especial, de conformidad con el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 2º.- Separar de la administración de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, a las personas que actualmente ejercen los cargos de representante legal principal y suplente, así como, a los miembros principales y suplentes del Consejo de Administración, de la Junta de Vigilancia y el Revisor Fiscal, conforme a lo previsto en el literal a), numeral 2, del artículo 9.1.1.1, Capítulo I, Título I, Parte 9 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 3º.- Notificar personalmente la medida al representante legal de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, o a la persona que haga sus veces. En caso de no poderse notificar personalmente se notificará por un aviso que se fijará por un (1) día en un lugar visible y público de las oficinas de la administración del domicilio social de la cooperativa, tal como lo dispone el artículo 9.1.1.3 del Capítulo I, Título I, Parte I del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 4º.- Designar como Agente Especial los señores Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario – CODES identificada con NIT 805.024.678-7, representada legalmente por la señora Alba Luz Meza Persia identificada con cédula de ciudadanía N° 33.338.243, quien para todos los efectos será el representante legal de la intervenida. Así mismo, se designa como Revisor Fiscal a la señora Mireya Castellanos Melo identificada con cédula de ciudadanía N° 52.432.939. Deberá surtirse la notificación en forma personal y deberán presentar su cédula de ciudadanía. En la diligencia de notificación se entregará copia íntegra, auténtica y gratuita del citado acto administrativo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Advertir a los señores Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario – CODES Mireya Castellanos Melo, que los agentes especiales y revisores fiscales, tienen la condición de auxiliares de la justicia, ejercen funciones públicas administrativas transitorias, sin perjuicio de la aplicabilidad de las reglas del derecho privado a los actos de gestión que deba ejecutar durante el proceso de toma de posesión. El revisor fiscal, ejercerá las funciones propias de un revisor fiscal conforme al Código de Comercio y demás normas aplicables a la revisoría fiscal y responderán de acuerdo con ellas, de conformidad con lo previsto en los numerales 1, 6 y 10 del artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las designaciones realizadas en el presente acto administrativo no constituyen relación laboral alguna entre la organización intervenida y los designados, ni entre éstos y la Superintendencia de la Economía Solidaria.

ARTÍCULO 5º.- La Superintendencia de la Economía Solidaria comisiona a las funcionarias Gina Vanessa Amaya Avila, identificada con cédula de ciudadanía N° 28.549.465 y María Claudia Sarmiento Rojas, identificada con cédula de ciudadanía N° 65.706.772, para la ejecución de la medida que se adopta en la presente Resolución, quienes podrán solicitar que se decreten y practiquen las medidas necesarias para dar cumplimiento a la toma de posesión.

Los funcionarios comisionados, en uso de las facultades otorgadas en el presente acto administrativo, podrán posesionar al agente especial y al Revisor Fiscal, siempre que en la diligencia de ejecución de la medida administrativa que se ordena en la presente resolución, acrediten el cumplimiento de los requisitos que la Superintendencia exige para tal fin.

ARTICULO 6º.- Ordenar a la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, la suspensión de la compensación de los saldos de los créditos otorgados a

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

asociados contra los aportes sociales, de conformidad con lo señalado en el artículo 102 de la Ley 510 de 1999 en concordancia con lo señalado por el artículo 4º del Decreto 455 de 2004, compilado por el Decreto 1068 de 2015.

ARTÍCULO 7º.- Decretar las siguientes medidas preventivas obligatorias, conforme a lo señalado en el numeral 1 del artículo 9.1.1.1.1, Capítulo I, Título I, Parte 9 del Decreto 2555 de 2010, así:

- a) La inmediata guarda de los bienes de la organización solidaria intervenida y la colocación de sellos y demás seguridades indispensables;
- b) Se ordena a la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, identificada con Nit 900.980.838-3, poner a disposición de la Superintendencia de la Economía Solidaria y del funcionario designado por ésta, sus libros de contabilidad y demás documentos que se requieran.
- c) Ordenar al agente especial inscribir el acto administrativo que dispone la toma de posesión en la Cámara de Comercio del domicilio de la intervenida y en las del domicilio de sus sucursales; y, la de los nombramientos de los designados.
- d) Comunicar a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de la ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de toma de posesión con ocasión de obligaciones anteriores a dicha medida, y la obligación de dar aplicación a las reglas previstas en los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006;
- e) La advertencia que, en adelante, no se podrá iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al agente especial, so pena de nulidad;
- f) Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades y se abstengan de adelantar las que se mencionan a continuación:
 - Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la entidad intervenida como titular de bienes o cualquier clase de derechos;
 - Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de propiedad de la organización solidaria intervenida;
 - Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida;
 - Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la intervenida a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio;
 - Advertir, además, a los Registradores para que se abstengan de cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial; así como de registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada, caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.
- g) Comunicar al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte proceda a realizar la inscripción de la medida de toma de posesión en el registro de automotores correspondiente o en el registro único nacional de tránsito; para que cancelen los embargos decretados con anterioridad a la

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de la intervenida; para que cancelen los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la organización solidaria intervenida a solicitud unilateral del agente especial mediante oficio; para que se abstengan de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la organización solidaria intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial; y para que se abstengan de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada;

- h) La prevención a todo acreedor y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la organización solidaria intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial;
- i) La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contratos existentes al momento de la toma de posesión, si los mismos no son necesarios. Si se decide la liquidación, los derechos causados hasta la fecha de la intervención serán reconocidos y pagados de conformidad con las reglas que rigen el proceso de liquidación forzosa administrativa, especialmente las previstas en el decreto 2555 de 2010;
- j) La prevención a los deudores de la organización solidaria intervenida de que sólo podrán pagar al agente especial, advirtiendo la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta, así como el aviso a las entidades sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de la Economía Solidaria sobre la adopción de la medida, para que procedan de conformidad;
- k) La prevención a todos los que tengan negocios con la organización solidaria intervenida, que deben entenderse exclusivamente con el agente especial, para todos los efectos legales;
- l) La designación del funcionario comisionado para ejecutar la medida, quien podrá solicitar que se decreten y practiquen las medidas necesarias para dar cumplimiento a la toma de posesión.
- m) La separación de los administradores, directores, y de los órganos de administración y junta de vigilancia.
- n) La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión. En todo caso, el representante legal de la entidad objeto de toma de posesión podrá realizar los gastos administrativos de que trata el artículo 9.1.3.5.2, capítulo 5, título 3, del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 8º.- Ordenar al agente especial cumplir y proceder conforme a lo señalado en el Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Ley 510 de 1999, el Decreto 455 de 2004, el Decreto 2555 de 2010, y el Título VI de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, y demás normas concordantes y complementarias que se relacionen con dicho proceso de intervención.

ARTÍCULO 9º.- Los honorarios del agente especial y revisor fiscal, serán fijados de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 617 de 2000 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Resolución número 247 del 5 de marzo de 2001, proferida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, los cuales, serán con cargo a la intervenida.

ARTÍCULO 10º.- Sin perjuicio de su cumplimiento inmediato, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, el agente especial, deberá dar aviso de la misma a los acreedores, asociados y al público en general mediante la publicación en un lugar visible de todas las oficinas de la intervenida por el término de siete (7) días hábiles y la publicación en un diario de circulación nacional por una sola vez, con cargo a la intervenida.

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331001975 DE 11 de abril de 2023

Página 19 de 19

Continuación de la Resolución Por la cual se ordena la toma de posesión inmediata de los Bienes, Haberes y Negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR.

ARTICULO 11º.- La Superintendencia de la Economía Solidaria, divulgará la citada medida a través de los mecanismos de información electrónica de que disponga, de conformidad con el Decreto 2555 de 2010.

ARTICULO 12º. Ordenar al agente especial la constitución de la póliza de manejo que ampare su buen desempeño.

ARTICULO 13º. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición dentro de los diez días hábiles siguientes a su notificación, ante el Superintendente de la Economía Solidaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, evento que no suspenderá la ejecutoria de la medida de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1.3.1.2 del Decreto 2555 de 2010 en concordancia con lo previsto en el numeral 2º del artículo 291 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

NOTIFIQUE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los
11 de abril de 2023


VIVIAN CAROLINA BARLIZA ILLIDGE
Superintendente

Proyectó: EDGAR HERNANDO RINCON MORALES
Revisó: BERNARDO LEON ORTIZ POSADA
MARIA MONICA PEREZ LOPEZ
YINA PAOLA GUTIERREZ CASTELLANOS



Identificador: J+qm KxZV Nojo UPlz ZaTX anWC DJU=

Copia en papel auténtica de documento electrónico.

La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>



SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

RESOLUCIÓN 2023331006575 DE

15 de agosto de 2023

Por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

LA SUPERINTENDENTE DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

En ejercicio de las facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 34 de la Ley 454 de 1998, modificado por el artículo 98 de la Ley 795 de 2003; el numeral 6 del artículo 2 del Decreto 186 de 2004; el Decreto 455 de 2004, compilado en el título 3 parte 11 del Decreto 1068 de 2015; el Decreto 663 de 1993 y el Decreto 2555 de 2010, y con fundamento en los siguientes,

I. ANTECEDENTES

La Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, identificada con NIT 900.980.838 - 3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección Calle 25G N° 73A - 05, inscrita en la Cámara de Comercio de la misma ciudad, es una organización de la economía solidaria, que no está bajo supervisión especializada del Estado, razón por la cual, se encuentra sujeta al régimen de vigilancia, inspección y control a cargo de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

Según su objeto social, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, es una organización de la economía solidaria que no se encuentra autorizada para ejercer la actividad financiera, razón por la cual, dentro de la estructura funcional de esta Superintendencia compete la vigilancia, inspección y control a la Delegatura para la Supervisión del Ahorro y de la Forma Asociativa Solidaria.

De acuerdo con las facultades conferidas en el numeral 19 del artículo 36 de la Ley 454 de 1998 en concordancia con el artículo 5 del Decreto 186 de 2004 y el artículo 8 del Decreto 2159 de 1999, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, es una organización del segundo nivel de supervisión, de acuerdo a los activos reportados con corte a 31 de diciembre de 2021 por valor de \$12.834.360.635.

Por haber configurado las causales contenidas en los literales b), d), e), y h) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y con fundamento en lo previsto en el artículo 291 ibidem, la Superintendencia de la Economía Solidaria ordenó, mediante Resolución número 2022331001975 de 11 de abril de 2023, la toma de posesión inmediata de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, por el término de dos (2) meses para adelantar el diagnóstico de la situación real de la organización, contados a partir de la fecha en que se hizo efectiva la medida, es decir el 18 de abril de 2023.

En el mencionado acto administrativo, se designó como agente especial a la Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario - CODES, identificada con NIT 805.024.678 - 7, representada legalmente por la señora Alba Luz Meza Persia, identificada con cédula de ciudadanía N° 33.338.243. Así mismo, fue designada la señora Mireya Castellanos Melo, identificada con cédula de ciudadanía N° 52.432.939, como revisora fiscal.

Mediante comunicación radicada bajo el número 20234400191622 del 6 de junio de 2023, la representante legal de Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario - CODES, identificada



Identificador: /+qm KxZV Noto UPiz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.
La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 2 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

con NIT 805.024.678 - 7, presentó ante esta Superintendencia solicitud de prórroga del término de la medida, por el plazo de dos (2) meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Una vez analizada la solicitud presentada por el agente especial, esta Superintendencia profirió la Resolución número 2023331004785 de 15 de junio de 2023, en la cual se prorrogó por el término de dos (2) meses, el término de la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR

Cumplido el término para presentar el diagnóstico de la organización solidaria intervenida, el representante legal de la sociedad designada como agente especial, presentó a consideración de esta Superintendencia a través del radicado N° 20234400262892 de fecha 02 de agosto de 2023, el diagnóstico integral sobre la situación administrativa, financiera, contable, jurídica y de gestión de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR

En el mismo sentido, con el oficio radicado N° 20234400267782 del 04 de agosto de 2023, la señora Mireya Castellanos Melo, en calidad de revisor fiscal presentó su concepto, el cual coadyuva el diagnóstico presentado por el agente especial.

II. FUNDAMENTOS NORMATIVOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 454 de 1998, modificado por el artículo 98 de la Ley 795 de 2003, es competencia de la Superintendencia de la Economía Solidaria, ejercer la inspección, vigilancia y control de las cooperativas y de las organizaciones de la Economía Solidaria, que el Presidente de la República determine mediante acto general, y que no se encuentren sometidas a la supervisión especializada del Estado.

El numeral 6 del artículo 2 del Decreto 186 de 2004, en concordancia con el artículo 35 de la Ley 454 de 1998, faculta a la Superintendencia de la Economía Solidaria, para *"Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control en relación con las organizaciones de la economía solidaria distintas a las establecidas en el numeral 23 del artículo 36 de la ley 454 de 1998, en los términos previstos en las normas aplicables, incluyendo dentro de dichas funciones, las atribuciones relacionadas con institutos de salvamento y toma de posesión para administrar o liquidar".*

La toma de posesión para administrar, se rige por el Decreto 663 de 1993, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o complementen, normas con carácter de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento.

El Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, señala claramente en el numeral 2° del artículo 291, que el propósito de la intervención, deviene del deber del Estado y particularmente del ejecutivo de proteger el ahorro e intereses colectivos, plasmados en derechos de créditos que pueden verse en riesgo, como consecuencia de una administración inadecuada, obligación que surge de la aplicación del numeral 25 del artículo 189 de la Constitución Política de Colombia.

El artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010 establece que, cuando se determine que la entidad puede desarrollar su objeto social conforme a las reglas que lo rigen, o pueden adoptarse otras medidas que permitan a los depositantes, ahorradores, o inversionistas obtener el pago total o un pago parcial de sus créditos, expedirá la resolución disponiendo la administración de la entidad.

De conformidad con lo expuesto, es claro que la facultad de intervención de la Superintendencia está justificada en aras de garantizar la confianza en el sector solidario, y en el deber de proteger los

¹ Respecto de la toma de posesión para administrar o liquidar, la misma norma establece que se aplicará en lo pertinente el régimen previsto para el efecto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. Los artículos 2 y 4 del Decreto 455 de 2004, por su parte, consagran las normas aplicables a las organizaciones que se encuentran supervisadas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, que ejercen actividades distintas a la financiera y sobre las cuales se configuren hechos que dan lugar a ordenar alguna medida administrativa, como lo es la toma de posesión.



Identificador : J+qm KxZV Noto UPiz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.
La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 3 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

derechos colectivos que pueden verse en riesgo, dadas las implicaciones en el orden económico y social de la situación de la entidad vigilada.

El literal a) numeral 1 del artículo 296 del Decreto 663 de 1993 aplicable por remisión expresa del artículo 98 de la Ley 795 de 2003 y Decreto 455 de 2004, otorgan a la Superintendencia de la Economía Solidaria la facultad discrecional para designar, remover y dar posesión a quienes deban desempeñar las funciones de Agente Especial y/o Liquidador y Revisor Fiscal y/o Contralor en los procesos de intervención forzosa administrativa.

El artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, prevé que el término para subsanar las dificultades que dieron origen a la toma de posesión para administrar es de un (1) año, prorrogable por un término igual.

III. CONSIDERACIONES

Se desarrollan a continuación, las consideraciones por las cuales este Ente de Supervisión basado en el informe diagnóstico integral presentado por el agente especial, mediante comunicación escrita con radicado de entrada N° 20234400262892 de fecha 2 de agosto de 2023, en el cual, se presentan el estado actual de los hechos que llevaron a la configuración de las causales de intervención, contenidas en los literales b), d), e) y h) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y con fundamento en lo previsto en el artículo 291 ibidem, así como, la situación administrativa, financiera, contable, de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP – MIR.

PRIMERA. – Se desarrollan a continuación, para cada una de las causales de intervención un análisis de su estado actual, así:

“Se considera configurada la causal de intervención dispuesta en el literal b) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que dispone: “...b. Cuando haya rehusado la exigencia que se haga en debida forma de someter sus archivos, libros de contabilidad y demás documentos, a la inspección de la Superintendencia Bancaria...”

Respecto a la primera causal que dio origen a la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, y en virtud, a lo establecido en la Resolución número 2022331001975 de 11 de abril de 2023, en concordancia con lo informado por la comisión de visita de inspección in situ, realizada en diciembre de 2022, en la cual, la organización solidaria COOP - MIR, ante los requerimientos de esta Superintendencia, presento tan solo una parte de la información querida, para el desarrollo de la visita de inspección, que, correspondía al 22% del total de lo requerido, por este Ente de supervisión. Evidenciando con esto, un incumpliendo con el 78% del total de la información solicitada.

Con relación al estado actual de la causal mencionada, manifiesta en su informe diagnóstico el agente especial, la Corporación CODES, que, a pesar de no existir libros contables, la cooperativa, si cuenta con soportes, respecto de la información financiera de los periodos 2019, 2020, 2021 y 2022, los cuales le permitirían a esa agencia especial, estructurar la gestión documental necesaria, que dé lugar poner al día la información financiera de la cooperativa, por lo que, actualmente, quien funge como contador de la dicha entidad, se encuentra realizando la reconstrucción de la información financiera, con los soportes encontrados.

Adicionalmente, se señala en el mencionado informe diagnóstico, que existe información contenida, dentro del software perteneciente al contador de la organización solidaria COOP-MIR, con lo cual, sería posible migrar a un software contable, que se encuentre más acorde, a los requerimientos contables de la mencionada cooperativa.

En consecuencia, de lo anterior, se entiende que la causal de intervención, prevista en el literal b) del artículo 114 del EOSF, se mantiene, hasta tanto no se tenga la información contable y financiera, que pueda ser presentada a esta Superintendencia.



Identificador : J+qm KxZV Noto UPiz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.

La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 4 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

"Se considera configurada la causal de Intervención dispuesta en el Literal d) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que señala, "...d. Cuando incumpla reiteradamente las órdenes e instrucciones de la Superintendencia Bancaria debidamente expedidas..."

Teniendo en consideración, que la configuración de la causal anteriormente referida, se debe al incumplimiento por parte de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP – MIR, de realizar el reporte de la información financiera de los periodos: marzo, junio, septiembre y diciembre de 2022, haciendo caso omiso a lo señalado en la Circular Básica Contable y Financiera, expedida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, en la cual se establece de forma clara las fechas y medio de reporte, de dicha información, para las entidades de segundo nivel de supervisión, a la cual pertenece la intervenida; se determinó por parte del agente especial, dentro del desarrollo de su informe de diagnóstico, que si bien, no se encontró registro de información financiera correspondiente al año 2022, si existen los debidos soportes, para lograr consolidar la información requerida y así proceder a la presentación de la misma, a través de los canales dispuestos por este Ente de Supervisión.

Así mismo se señala dentro del diagnóstico realizado, que, actual contador de la entidad, tiene un plazo de dos meses para elaborar los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2022, teniendo como insumo los soportes encontrados. Adicionalmente, manifiesta el agente especial en su comunicación, que, la persona quien ejercía el cargo de revisoría fiscal para el año 2022, se comprometió a avalar los estados financieros que se obtengan como resultado del trabajo realizado por el actual contador de la entidad.

Es por lo anteriormente expuesto, que, a juicio de esta Superintendencia, la causal de intervención contenida en el literal d) del numeral 1 del artículo 114, del EOSF, se mantiene, en tanto la organización solidaria COOP – MIR, no cumpla con el deber formal de reportar la información financiera del año 2022, así, como la de los trimestres corridos para el 2023.

"Se encuentra configurada la causal señalada en el literal e) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que señala, "Cuando persista en violar sus Estatutos o alguna ley".

En lo concerniente, a la vulneración de los estatutos o alguna ley, del marco normativo sobre cooperativismo, de acuerdo con los hallazgos que configuraron, la mentada causal, y que hacen referencia, a la designación del gerente de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, sin la observancia de los requisitos exigidos en sus estatutos, manifiesta el agente especial de la organización solidaria intervenida, en su informe diagnóstico, que, esta causal de intervención, se encuentra subsanada, en razón a que la señora Astrid Castelblanco, quien fungía como gerente y por ende representante legal de COOP – MIR, fue removida de su cargo, al momento de la ejecución de la medida de toma de posesión, por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

Es así, como, de acuerdo con lo expuesto por el agente especial de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, la Corporación CODES, este Ente de Supervisión, considera como enervada la causal señalada en el literal e) del numeral 1 del artículo 114 del EOSF.

"Se encuentra configurada la causal señalada en el literal h) del numeral 1 del artículo 114 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, adicionado por el artículo 20 de la Ley 510 de 1999 que en su tenor literal establece: "...h) Cuando existan graves inconsistencias en la información que suministra a la Superintendencia Bancaria que a juicio de ésta no permita conocer adecuadamente la situación real de la entidad..."

Dentro del informe diagnóstico, presentado por el agente especial de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, en lo referente a la causal referida, manifiesta que tal como se ha reiterado en párrafos anteriores, con la elaboración de estados financieros, ajustados a la situación real de la entidad durante los años precedentes al 2022, se plantea subsanar las inconsistencias halladas, como fruto de la visita realizada por este ente de supervisión.



Identificador : J+qm KxZV Nojo UPiz ZaTX snWC DJJ=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.
La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 5 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

Dicho esto, se concluye que se deberá contar con un tiempo prudencial para poder establecer un plan de trabajo que permita obtener la información necesaria y realizar las gestiones documentales pertinentes que permitan subsanar las causales que dieron origen a la actual toma de posesión.

Es por lo anteriormente expuesto, que, esta Superintendencia, considera que la causal de intervención contenida en el literal d) del numeral 1 del artículo 114, del EOSF, se mantiene, mientras que, la organización solidaria COOP – MIR, subsane los hallazgos, de falta de información contable y financiera y esta sea presentada, en debida forma a este Ente de Supervisión.

En consecuencia, de lo expuesto en este considerando, evidencia esta Superintendencia que aún se encuentran por subsanar tres de las cuatro causales que dieron origen a la intervención y que, en mérito de lo expuesto, la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, debe continuar en medida de intervención por parte de la Superintendencia de la Economía Solidaria.

SEGUNDA. – De acuerdo con el informe diagnóstico presentado por el agente especial de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, se muestran una serie de situaciones de carácter, administrativo, financiero y jurídico, de las cuales se destacan:

***1.2. Diagnóstico integral y estudio de viabilidad**

De las reuniones adelantadas entre la Agente Especial (Dra. Alba Luz Meza Persia), Agente Especial Delegado (Luz Dary Patricia Ardila), Revisora Fiscal (Mireya Castellanos) con la Constructora Cosmos, quien plantea con respecto al Proyecto de Vivienda Esmeralda el cual se encuentra construido en un 90%, coadministrarlo en compañía de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia Coop-Mir, frente a ello, la suscrita Agente Especial, sugiere que es una alternativa para que los asociados puedan recuperar las inversiones invertidas en dicho proyecto.

Dentro del objeto de administración se deberá buscar la forma de negociar con las personas que han solicitado la devolución de sus aportes, para que permanezcan adheridos al proyecto esmeralda como opción de compra, o en su defecto, negociar las condiciones de pagos y devoluciones en igual de condiciones a todos los asociados.

Con el desembargo de las cuentas de ahorros, la cooperativa podrá disponer de los recursos que se encuentran embargados en la cuenta del BBVA, los cuales ascienden aproximadamente a \$32.000.000.

Adicionalmente se podría contar con nuevos ingresos producto de las comisiones por venta de los apartamentos específicamente del Proyecto Esmeralda, que debe suministrar la Constructora Cosmos a la Cooperativa, para lo cual estamos solicitando.

Se recomienda a la Administración de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia Coop-Mir, gestionar el cobro pendiente de comisión de venta del 2,5% del Proyecto Esmeralda, el cual asciende aproximadamente \$205.654.000.

Dentro de esa administración, la cooperativa deberá contar con una persona idónea para supervisar las obras, y también deberá buscar la forma de dar continuidad a otros proyectos, pero buscando la reactivación de la cooperativa junto con la vigilancia que ejercerá la superintendencia; todo para apoyar a los asociados deseen continuar ahorrando para los restantes proyectos, sobre los que se verificará en marcha su viabilidad jurídica y financiera.

Se adjunta un disco duro con la información que contiene las siguientes carpetas, que soportan la gestión realizada por el agente interventor.

Desde el punto legal existen varios puntos para destacar:

- 1. Se entregaron 39 actas de conciliación con acuerdo para devolución de dineros, sin embargo, no se encuentra conciliado por parte del área contable el dinero a las personas por devolución de aportes al fondo de vivienda. Se entrega un archivo de Excel en el drive que se puede encontrar información recaudada directamente de los asociados, mediante una encuesta información que ayudará a determinar el cumplimiento y los temas pendientes por cumplir.*



Identificador : J+qm KxZV Noto UPiz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.
La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 6 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

Este sería un punto que deberá estudiar la persona que ingrese a administrar, porque es necesario contar con el flujo de caja para cancelar los pagos y llegar a acuerdos diferentes con las personas para cumplir a todos de manera equitativa.

2. *Se deberá legalizar la relación contractual con la constructora cosmos, ya que no existe algún documento jurídico soporte de su relación el cual contenga obligaciones claras frente al fondo de vivienda, y los recursos de los dineros que se entregan a la constructora de parte de este fondo.*
3. *Los dineros que se recauden al fondo de vivienda deberán contar con una administración que permita que los asociados conozcan los porcentajes claros que se están girando y el uso que se les dan.*
4. *En cuanto a los proyectos por el momento se observa posibilidad de continuar con el proyecto esmeralda, a pesar de que el predio no es titular la constructora cosmos, la propietaria tiene intenciones de llegar a una negociación para empezar a escriturar predios a la constructora para obtener la resolución de enajenación de las torres uno y dos de este proyecto.*
5. *En cuanto a los otros proyectos se deberá revisar, a medida que pasa la administración, la viabilidad de cada uno de ellos, porque en ninguno de los casos la titularidad del predio la tiene la constructora ni la cooperativa, todas las promesas de compraventa están suscritas por constructora cosmos, quien ha entregado dineros a los propietarios, sin embargo, los vendedores se encuentran molestos por la falta de cumplimiento de los compradores. Algunos vendedores tienen la disposición de firmar nuevos acuerdos con las personas que ha presentado cosmos constructores para financiar nuevamente las compras, pero esto solo se podrá revisar la viabilidad con el proceso de venta del proyecto esmeralda.*
6. *Sobre el terreno de los proyectos se deberán revisar las licencias de construcción frente al actual plan de ordenamiento territorial, para determinar si lo que se ofreció en venta inicialmente, aún se puede ofrecer con las características de cada uno de los proyectos.*
7. *Otro de los aspectos a revisar jurídicamente cual es el vínculo entre cosmos construcciones y el Grupo Naser, estos últimos han venido acompañando a la constructora en reuniones con la cooperativa, no está muy claro cuál es el papel de ellos sin son los inversionistas o están prestando un servicio de administración.*

Aspectos financieros y contables del balance de prueba a 31 de diciembre del 2022 que se aporta al diagnóstico, se puede determinar los siguientes:

8. *Durante el proceso de intervención, se evidencia que el movimiento se encuentra desactualizado en el año fiscal 2022, y hasta la fecha no ha sido posible que el profesional contratado para tal fin haya presentado las cifras reales o más acordes a la actualidad de la Cooperativa con el proceso de reconstrucción de la información, siendo el Balance de Prueba adjunto -un parcial- o no, de los hechos económicos de la sociedad.*
9. **CUENTAS DE ACTIVOS:** *La cooperativa presenta iliquidez completa en sus activos líquidos, el disponible y, en especial los bancos, tienen un déficit de \$254,7 millones en dineros embargados en las diferentes cuentas que ha manejado, concentrado en AVvillas, Banco de Occidente y BBVA. Sin recursos para el manejo normal de las operaciones. El rubro de Inversiones, se encuentra una cifra de \$12.433,1 millones que no reflejan el curso normal de las operaciones en Convenio de Copropiedad de Vivienda destinados a los asociados interesados. Actualmente estos contratos se encuentran en proceso de conciliación y/o reintegro o reconocimiento de los aportes de asociados entregados a ellos para la construcción de su infraestructura en especial en los edificios: Esmeralda, Danuvi, ... entre otros. Esta cifra debe reclasificarse en activos a largo plazo y determinar las provisiones previstas en proceso jurídico llevado a cabo con dicha compañía. Estas van amarradas a la cartera comercial de difícil recaudo y las cuentas comerciales en "Avances y Anticipos entregados" que correspondían a los aportes reales de sus asociados.*
10. **CUENTAS DE PASIVOS:** *En cifras contables, la compañía se encuentra comprometida en el pago de \$298,2 millones de pagos por contratación a profesionales y proveedores de manera inmediata.*

Sus pasivos operacionales se encuentran concentrados en la devolución de aportes por un valor total en el balance de \$17.820,1 millones que corresponden al 90% aproximado de las deudas de la compañía.



Identificador: J-gm KxZV Noto UPiz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.

La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 7 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

Sobre este aspecto, al ganar credibilidad en la personas y confianza la administración se puede detener la devolución de dineros, e igualmente en el caso de no ser posible se deberá buscar una forma equitativa e igualitaria para la devolución de aportes de quienes persistan en la devolución de dineros. pág. 45 No hay evidencia de causaciones tributarias en sanciones e intereses moratorios que ascienden a \$782 millones de un tributo a deudo desde el 2020 de \$77,1 millones. (Ver Anexo 8).

11. CUENTAS DEL PATRIMONIO: *En el patrimonio solo se han registrado en aportes \$12.727,8 millones que se encuentran compensando los pasivos operaciones de Ingresos Recibidos por Terceros en un 90% aproximadamente. No existe capitalización alguna.*

12. ESTADO DE RESULTADOS: *Se han registrado \$323,1 millones en otros ingresos que ni se han determinado clasificación o real u origen de operaciones, al igual que los correspondientes soportes de los hechos económicos."*

TERCERO - En lo que respecta al estudio de viabilidad presentado dentro del informe diagnóstico, remitido por la agente especial de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, en donde se aborda el tema de la carencia de insumos para elaborar la información financiera de la entidad, así como, el tema de la construcción del proyecto Vivienda Esmeralda el cual se encuentra construido en un 90%, en donde interviene la constructora cosmos, se plantean una serie de actividades a realizar con el fin de que los asociados puedan recuperar las inversiones hechas en dicho proyecto, y así, establecer los mecanismos idóneos para tener una información financiera ajustada y actualizada. Las actuaciones planteadas son las siguientes:

- Negociar con las personas que han solicitado la devolución de sus aportes, para que permanezcan adheridos al proyecto, o en su defecto, determinar las condiciones de pagos y devoluciones.
- Se plantea que debe gestionarse el desembargo de las cuentas de ahorros en el banco BBVA, los cuales ascienden aproximadamente a \$32.000.000, adicionalmente se proyecta contar con nuevos ingresos producto de las comisiones por venta de los apartamentos del Proyecto Esmeralda, comisión que debe ser suministrada por la Constructora Cosmos a la Cooperativa, de esta manera se espera que la organización solidaria cuente con más fondos para afrontar cada una de sus obligaciones.
- Relacionado a el ítem anterior, se deberá gestionar el cobro que se encuentra pendiente respecto de la comisión de venta del 2,5% del Proyecto Esmeralda, el cual asciende aproximadamente \$205.654.000.
- Teniendo en cuenta que a la fecha no existe contrato alguno entre la organización solidaria y la constructora cosmos, en el cual se detallan cada una de las obligaciones en el desarrollo del proyecto de vivienda esmeralda, es un objetivo primordial en formalizar dicha relación comercial mediante la proyección de los diferentes contratos en los cuales se establezcan de forma clara expresa y exigible, cada una de las obligaciones de las partes intervinientes en el desarrollo del proyecto.
- Se deberá revisar la viabilidad de los proyectos de vivienda en los cuales interviene la organización solidaria, toda vez que, en ninguno de los casos la titularidad del predio la tiene la constructora ni la cooperativa, dicho esto se establece que todas las promesas de compraventa están suscritas por constructora cosmos, quien ha entregado dineros a los propietarios, sin embargo, existe molestia por parte de los vendedores, por la falta de cumplimiento de los compradores. Algunos vendedores tienen la disposición de firmar nuevos acuerdos con las personas que ha presentado cosmos constructores, para financiar nuevamente las compras, pero esto solo se podrá revisar la viabilidad con el proceso de venta del proyecto esmeralda.
- Una vez establecido lo anterior, se deberán revisar las licencias de construcción frente al actual plan de ordenamiento territorial, esto con el fin de determinar si es posible el cumplimiento de la entrega de lo que se ofreció en venta inicialmente, y si aún se puede ofrecer el proyecto con las características pactadas.



Identificador: Hqm KvZV Noto UPiz ZaTX snVC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.

La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 8 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

- Tal como se ha planteado anteriormente se está trabajando de la mano del contador de la organización de la entidad, para con los soportes encontrados en la toma de posesión, los documentos aportados por el contador actual y quien fungió en dicho cargo durante el 2021, los documentos aportados por cada uno de los bancos en los cuales se tiene cuentas y transacciones, poder elaborar un informe financiero actualizado el cual permita responder a cada uno de los requerimientos realizados por parte de la Superintendencia de Economía Solidaria.

CUARTO. - Que, la revisora fiscal de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, la señora Mireya Castellanos Melo, a través de comunicación escrita a esta Superintendencia, según radicado de entrada N° 20234400267782 del 4 de febrero de 2023, remite su concepto, respecto del diagnóstico presentado por el agente especial, del cual, debe señalarse que este, teniendo en cuenta la situación financiera, jurídica y administrativa de la organización solidaria intervenida plantea que se dé un término prudencial de tres meses, para lograr subsanar cada una de las situaciones que no permiten el correcto funcionamiento de la organización, sin embargo señala que si una vez cumplido el término sugerido no se evidencia una mejoría en el estado de la cooperativa, debe procederse a realizar su liquidación, así:

"Efectuados los análisis financiero, administrativo, jurídico y de gestión de la por la Revisoría Fiscal a COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP-MIR y una vez analizados los potenciales riesgos financieros y de gestión a los que está expuesta la entidad, presento mi concepto frente a dos (2) alternativas:

- 1. Aunada a la opinión de la Agente Especial sobre la decisión de continuar en toma de posesión para administrar para enervar las causales que dieron origen a la misma, y teniendo en cuenta que no se han logrado aclarar los supuestos legales, financieros y administrativos con la Constructora Cosmos y las UT sobre el destino de los recursos de los asociados para la ejecución del Fondo de Vivienda General, que no se ha establecido la viabilidad financiera de cada uno, no se ha reconstruido la información contable de COOPMIR para definir su viabilidad, no se conoce de manera fidedigna la situación de cada asociado con la Cooperativa, además de las circunstancias encontradas en materia administrativa, financiera, legal y de gestión. Por lo anteriormente expuesto, mi concepto como Revisora Fiscal, es considerarse la alternativa de la toma de posesión para administrar bajo seguimiento y apoyo permanente de la Superintendencia de Economía Solidaria.*
- 2. En el corto plazo, en un término no superior a tres (3) meses de intervenida para administrar COOPMIR, no se ha logrado establecer y comprobar la situación real de la entidad, y el Plan que presente el Agente especial no logra estabilizar financieramente, mi recomendación sería la Liquidación de la entidad.*

QUINTO. - Una vez evaluado el informe de diagnóstico integral presentado por la agente especial y el concepto de la revisora fiscal se advierte que, las causales que motivaron la intervención de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, aún persisten, por cuanto se evidenciaron situaciones tales como falta de organización en los procesos de recolección, salvaguarda elaboración de información financiera, falta de gestión jurídica en cada uno de los proyectos en los cuales intervienen la organización, incumplimientos frente a los requerimientos técnicos de la norma de información financiera.

Aunado a lo anterior, según el diagnóstico presentado por la agente especial, se evidencia que poniendo en marcha una serie de estrategias y profundizando en el apoyo de la organización solidaria, al implementar procesos adecuados de manejo de información financiera, reconstruir los estados financieros de periodos anteriores, formalizar los diferentes tipos de obligaciones respecto a los proyectos de vivienda entre otros, se podrán enervar las causales que dieron origen a la medida de intervención, colocando a la entidad en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social.

No obstante, advierte esta Superintendencia que por parte del agente especial de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP-MIR, no se exploraron otras alternativas y/o estrategias a ejecutar para colocar a la entidad en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, en el cual se señalen los plazos para el pago de las acreencias y para subsanar las causales que motivaron su intervención.



Identificador : J+qm KxZV Noto UPIz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.
La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 9 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

Lo anterior, sin perjuicio de que pueda haber acuerdos entre los acreedores y la entidad objeto de toma de posesión, o utilizar los institutos de salvamento de la confianza pública, consagrados en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, como la fusión e incorporación, cesión parcial o total de activos y pasivos, entre otras.

En la elaboración del plan o estudio de viabilidad, el agente especial debe contar con los escenarios que estime convenientes para lo cual debe proyectar tanto su viabilidad como su inviabilidad y plantearlos en conjunto y en orden de prioridad. Lo anterior, de tal manera que pueda establecerse, técnica y financieramente, el restablecimiento de la solvencia patrimonial del fondo de empleados sin que se vea menoscabado por la inaplicabilidad de algún supuesto.

Para cada escenario debe indicarse, en forma metodológica y procedimental, las diferentes alternativas propuestas en forma narrativa, con la siguiente estructura:

- Definición de la propuesta.
- Variables macros a considerar en la propuesta.
- Cuantificación de las variables.
- Proyección y ejecución de las variables en escenarios de tiempo contemplados por el agente especial (mínimo 3 años).
- Evolución de los estados financieros proyectados en los cuales se indique el cumplimiento de la relación de solidez requerida (mínimo 3 años).
- Flujo de caja de la propuesta proyectada (mínimo 3 años).
- Otros aspectos que se consideren relevantes.

Por consiguiente, esta Superintendencia, considera que, ante la falta de información, para colocar a la organización solidaria COOP-MIR, en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, se debe proceder a ordenar la toma de posesión para administrar, fijando como plazo de 6 meses, tiempo dentro del cual, se exigirá al agente especial, la presentación del Plan y/o Programa de recuperación con los estados financieros y flujos de caja proyectados, a un horizonte no inferior a 3 años, en el cual se pueda demostrar, la viabilidad o inviabilidad financiera de la intervenida.

En consecuencia, bajo el tenor del artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, la Superintendencia de la Economía Solidaria, procederá a ordenar la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, identificada con NIT 900.980.838 - 3.

En mérito de lo expuesto,

IV. RESUELVE:

ARTÍCULO 1.- Ordenar la Toma de Posesión para Administrar los Bienes, Haberes y Negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, identificada con NIT 900.980.838 - 3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en la dirección Calle 25G N° 73A - 05 e inscrita en la Cámara de Comercio de la misma ciudad, de conformidad con la parte motiva de la presente resolución.

PARÁGRAFO: Fijar en seis (6) meses, el término para adelantar el proceso de toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, identificada con NIT 900.980.838 - 3, conforme a lo previsto en el numeral 2, del artículo 9.1.2.1.1., del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 2º.- Ratificar como agente especial de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, identificada con NIT 900.980.838 - 3, a la Corporación para el Desarrollo Empresarial y Solidario - CODES identificada con NIT 805.024.678-7, representada legalmente por la señora Alba

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 10 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

Luz Meza Persia identificada con cédula de ciudadanía N° 33.338.243, quien que para todos los efectos será la representante legal de la intervenida. Así mismo, ratificar como Revisor Fiscal la señora Mireya Castellanos Melo, identificada con cédula de ciudadanía N° 52.432.939. Para efectos de surtirse la notificación en forma personal, el Agente Especial deberá presentar su cédula de ciudadanía. En la diligencia de notificación se entregará copia íntegra, auténtica y gratuita del citado acto administrativo.

En la diligencia de notificación se entregará copia íntegra, auténtica y gratuita del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Advertir a los designados, que los agentes especiales y revisores fiscales, tienen la condición de auxiliares de la justicia, ejercen funciones públicas administrativas transitorias, sin perjuicio de la aplicabilidad de las reglas del derecho privado a los actos de gestión que deba ejecutar durante el proceso de toma de posesión. El revisor fiscal designado, ejercerá las funciones propias de un revisor fiscal conforme al Código de Comercio y demás normas aplicables a la revisoría fiscal y responderán de acuerdo con ellas, de conformidad con lo previsto en los numerales 1, 6 y 10 del artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las designaciones realizadas en el presente acto administrativo no constituyen ni establecen relación laboral alguna entre la organización intervenida y los designados, ni entre éstos y la Superintendencia de la Economía Solidaria.

ARTÍCULO 3º.- Notificar personalmente el contenido de la presente Resolución a la señora Alba Luz Meza Persia identificada con cédula de ciudadanía N° 33.338.243 quien funge como representante legal de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia COOP - MIR, identificada con NIT 900.980.838 - 3, y a la señora Mireya Castellanos Melo identificada con , con cédula de ciudadanía N° 52.432.939, en su calidad de agente especial y revisor fiscal de la intervenida respectivamente, en los términos del artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes.

En caso de no poderse notificar personalmente, serán notificados por un aviso que se fijará por un (1) día en un lugar visible y público de las oficinas de la administración del domicilio social. Para efectos de surtirse la notificación en forma personal, deberán presentar su cédula de ciudadanía; si opta por notificarse a través de apoderado éste deberá traer su documento de identidad, el certificado de existencia y representación legal, no superior a 30 días posteriores a la fecha de expedición y el poder con constancia de presentación personal.

ARTÍCULO 4º.- Ordenar al agente especial para que en el término de un (1) mes contado a partir de la fecha de expedición del presente acto administrativo, allegue a esta Superintendencia el plan y/o programa de recuperación de que trata el numeral 2.1, del Capítulo I Parte II de la Circular Básica Jurídica, en concordancia con lo previsto en el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 5º.- Ordenar al agente especial y revisor fiscal cumplir y proceder conforme a lo señalado en el Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, la Ley 510 de 1999, el Decreto 455 de 2004, el Decreto 2555 de 2010, y el Título VI de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, y demás normas concordantes y complementarias que se relacionen con dicho proceso de intervención.

ARTÍCULO 6º.- Ordenar al agente especial la constitución de la póliza de manejo que ampare su buen desempeño, de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 79 de 1988.

ARTÍCULO 7º.- Ratificar las Medidas Preventivas consignadas en los artículos sexto y séptimo de la Resolución 2023331001975 de 11 de abril de 2023, en concordancia con lo señalado por el artículo 9.1.1.1.1, del Decreto 2555 de 2010. Además de la facultad de imponer, durante la Toma de Posesión para Administrar, las Medidas Previstas en el artículo 9.1.1.1.2, ibidem.



Identificador: H-qm KxZV Noto UPiz ZaTX snWC DJU=
Copia en papel auténtica de documento electrónico.

La validez de este documento puede verificarse en: <https://sedeelectronica.supersolidaria.gov.co/SedeElectronica>

RESOLUCIÓN NÚMERO 2023331006575 DE 15 de agosto de 2023

Página 11 de 11

Continuación de la Resolución por la cual se ordena la toma de posesión para administrar los bienes, haberes y negocios de la COOPERATIVA MULTIACTIVA MIR DE COLOMBIA COOP - MIR

ARTÍCULO 8º.- Ratificar los honorarios asignados por parte de esta Superintendencia durante el proceso de toma de posesión, al Agente Especial y Revisor Fiscal, según oficios radicados 20233310237021 y 20233310237041 del 1 de junio de 2023. Cabe precisar que la fijación de honorarios se realizó de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 617 de 2000 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Resolución número 247 del 5 de marzo de 2001 proferida por la Superintendencia de la Economía Solidaria, los cuales, serán con cargo a la intervenida.

ARTÍCULO 9º.- Ordenar al agente especial para que inscriba en la cámara de comercio del domicilio principal de la Cooperativa, en el respectivo certificado de existencia y representación la Toma de Posesión para Administrar, así como, la designación del agente especial y revisor fiscal.

ARTÍCULO 10º.- Sin perjuicio de su cumplimiento inmediato y conforme a lo señalado en el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, el Agente Especial deberá dar aviso de la misma a los acreedores, asociados y al público en general mediante: La publicación en un lugar visible de las oficinas de la intervenida por el término de siete (7) días hábiles y la publicación, por una sola vez, deberá notificarse en un diario de amplia circulación nacional.

PARÁGRAFO. Las publicaciones de que tratan el presente artículo se harán con cargo a los recursos de la intervenida.

ARTICULO 11º.- La Superintendencia de la Economía Solidaria divulgará la citada medida a través de los mecanismos de información electrónica de que disponga, de conformidad con el Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO 12º.- Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, según el caso, ante la Superintendencia de la Economía Solidaria, acorde con los requisitos y formalidades establecidas en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, por medio de la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes y complementarias

NOTIFIQUE, COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los
15 de agosto de 2023


VIVIAN CAROLINA BURLIZA ILLIDGE
Superintendente

Proyectó: DANIEL FERNANDO PAYARES GOMEZ
Revisó: GINA VANESSA AMAYA AVILA
BERNARDO LEON ORTIZ POSADA
MARIA MONICA PEREZ LOPEZ
YINA PAOLA GUTIERREZ CASTELLANOS



**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 1310164

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **HERLYN PASTOR MORENO NIÑO**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 79117098.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	101720	10/05/2000	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los **16** días del mes de **junio** de **2023**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS

Director

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.

2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.

3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración



INFORME

CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA

Contenido:

1. Introducción
2. Estado del arte.
3. Informe crisis inmobiliaria:
 - Primero-** Derogación de normas habituales para la construcción y enajenación de vivienda e implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial decreto 555,
 - Segundo-** Fenómeno de la pandemia post pandemia,
 - Tercero-** Crisis económica nacional: Crisis de insumos presentada en 2021 a 2022, Crisis económica inflacionaria consecuencias y dólar.
 - Cuarto-** Crisis financiera inmobiliaria: tasas de interés en créditos hipotecarios y Crisis asignación de subsidios mi casa ya.
 - Quinto-** De la burbuja inmobiliaria de la que nadie habla.
4. Conclusiones.

COSMOS CONSTRUCTORES SAS
BOGOTÁ DC, ENERO 2024.

INTRODUCCIÓN

Bogotá, la capital de Colombia, ha experimentado a lo largo de los años un dinamismo y crecimiento urbano notables, reflejando la vitalidad económica y demográfica de la región. Sin embargo, este desarrollo no ha estado exento de desafíos, y uno de los sectores que ha sido objeto de atención y preocupación es el mercado inmobiliario y construcción. En el corazón de la convergencia entre la oferta y la demanda de viviendas y espacios comerciales, Bogotá se encuentra inmersa en un contexto que ha experimentado fluctuaciones, desafíos estructurales y eventos específicos que han contribuido a la complejidad de su panorama inmobiliario. En esta exploración, examinaremos los factores que han dado forma a la crisis inmobiliaria en Bogotá, destacando tanto las dinámicas generales del mercado como casos específicos que han marcado recientemente la trayectoria de proyectos inmobiliarios en la ciudad. La crisis inmobiliaria en Bogotá ha sido moldeada por una intersección compleja de factores que abarcan desde consideraciones económicas y financieras hasta desafíos estructurales en la planificación urbana.

Cómo primer punto, repercusiones a nivel normativo; como es el caso de la implementación del plan de ordenamiento territorial que cambió las condiciones y reglas del juego para los actores que intervienen en los proyectos inmobiliarios, La implementación del POT 555 en diciembre 2021, dejó en un limbo jurídico a la ciudad de Bogotá, por cuanto los proyectos con norma anterior no pudieron ser concretados. De esta manera los proyectos con norma anterior acuerdo 6 de 1990 o decreto 190 de 2004 se vieron afectados considerablemente.

Segundo, el fenómeno de la pandemia y post pandemia que nunca se había vivido en esta generación, circunstancias que pusieron en jaque varios sectores de la economía y que llevaron a la quiebra a muchas empresas en especial a pequeñas y medianas, este factor que fue general pero coincide de una manera dramática en las repercusiones que se dieron en los últimos años y dificultaron de manera considerable la ejecución de nuevos proyectos; frente a las constructoras y generó serios problemas económicos a las familias.

Tercero, luego del fenómeno de la pandemia se vivieron varios acontecimientos económicos y sociales que llevaron a una crisis económica, por ejemplo a nivel internacional en especial conflictos bélicos en Europa en las cuales están relacionados los países de Ucrania y Rusia, (se podría pensar que estos eventos son ajenos a la economía actual pero desafortunadamente gran parte de los insumos en especial el acero son importados y distribuidos en la economía colombiana), lamentablemente este factor aumentó los costos directos de todos los proyectos de obra civil aproximadamente entre un 45 y un 60%, generando que múltiples constructoras tuvieran que reestructurar sus proyectos y muchos casos aplazarlos, a nivel local también se vieron varias circunstancias de factores macroeconómicos que llevaron a generar una carga financiera para los desarrolladores inmobiliarios y también para las familias, acontecimientos económicos que se vivieron durante el 2021 y 2022, en donde se evidencio un aumento en las tasas de interés, el dólar con un tope en \$5300, incremento de las tasas de interés a finales del 2022 y parte del 2023 que llegaron a superar el 43%, ocasionando serios inconvenientes para consolidar y responder de manera adecuada con compromisos adquiridos por parte de todos los actores. Cuarto; Crisis “mi casa ya” 2021-2022, durante este periodo, se evidenció una crisis a nivel nacional por la incapacidad del gobierno para poder adjudicar nuevos subsidios de vivienda durante el transcurso de un año aproximadamente, afectando la confianza de inversionistas, la entrega de viviendas y su consecuente legalización. También es importante resaltar que conexo a la inflación, las tasas de interés subieron desmesuradamente considerablemente llegando a un punto en donde el crédito hipotecario llegó a ser muy costoso, provocando que los crédito aprobados inicialmente fueron reestructurados pasando del 11% a 24% , en ese orden ya para un crédito que se tenía preaprobado la cuota se dobló y por ende ya el cliente no era candidato para el crédito o equipararse a lo que es un

crédito comercial en unos años atrás, como quinto y no menos importante para nadie es un secreto que la fluctuación de los precios de vivienda ha tenido un recrudecimiento notable, en cuanto a que las constructoras y los promotores en especial los más grandes relacionados en este campo han visto cómo se ha afectado sus ventas, y cómo la demanda no responde ante la oferta, puesto que los precios de las viviendas se encuentran en un tope muy alto, sería bueno preguntarse si todos estos factores han llevado también a una burbuja inmobiliaria; varios casos en especial en todos los estratos pero en especial los más altos es común ver la reestructuración de los proyectos incrementando sus precios o haciendo cada vez más largas las etapas. Si bien todos estos factores han convergido casi que paulatinamente y de manera simultánea desde inicios de pandemia y que hoy vemos sus efectos en múltiples proyectos a nivel nacional y en la quiebra de gran cantidad de empresas constructoras y desarrolladores inmobiliarios, no deja de ser curioso y a la vez muy exótico que se haya presentado este siniestro inmobiliario en cuanto a que, en la historia nunca se habían presentado tantos factores y de manera simultánea que afectarán tanto y golpearán de manera devastadora a un sector, afectando a millones de familias, empresas, proveedores, inversionistas, propietarios de lotes y demás; afortunadamente y de ahora en adelante hay que ser muy prudentes con las inversiones que actualmente se cuentan las cuales pueden ser aprovechadas para el en pro de todos los actores las cuales deben ser razonablemente proyectadas en el entendido de lo que sucede, lo que sucedió y lo que viene de aquí en adelante.

Estado del arte

El panorama no puede ser más desalentador a nivel general y no hablamos exclusivamente del caso en mención en donde están involucrados los recursos de cientos de personas, recursos de la constructora, también se debe mencionar los demás contratistas, proveedores, empleados, constructoras e inmobiliarias aliadas, servicios publicitarios etc... Desafortunadamente la crisis económica y los diversos factores que se estudian en detalle en este informe han dejado una situación muy compleja a miles de familias que desde hace años han anhelado el tan esperado sueño de adquirir vivienda, esta crisis que viene aproximadamente desde pandemia(12), evidentemente es peor que la crisis del UPAC, que se presentó hace varios años y la cual dejó sin techo a miles de familias, solo que en esta ocasión ha afectado a muchas más familias que hicieron inversiones en múltiples proyectos inmobiliarios los cuales al día de hoy presentan circunstancias que no permitieron su culminación,(1)(2)(3). Lamentablemente las entidades adscritas a la superintendencia de sociedades, superintendencia financiera, de economía solidaria, entes reguladores como el hábitat y en general el gobierno nacional no pudieron prever el desastre que sobrevino y que llevó a que miles de personas en muchos casos perdieran sus recursos por la reestructuración de los mismos proyectos, tan compleja se volvió la situación económica que el instrumento, es decir las fiduciarias o encargos fiduciarios, supervisadas por la superintendencia financiera, instrumento legal que se utiliza en la mayoría de los proyectos inmobiliarios (el 80%) aproximadamente (11), no fueron garantía para los compradores y paradójicamente se convirtió en un dolor de cabeza que terminó por afectar a miles de personas que quedaron sin vivienda en algunos casos, en otros con la imposición de una cláusula penal, y en muchos otros casos con la congelación de sus recursos a largo plazo (4)(5)(10)(11); se han presentado casos emblemáticos de las constructoras más grandes del país y proyectos de alto interés en Bogotá, que aun cumpliendo con todos los requisitos, manejados por esquema fiduciario y con crédito constructor bancario, los proyectos no culminaron, ya sea por inconvenientes con cambios en la norma urbanística, como lo es el caso de Amarilo en lagos de Torca, proyecto que a la fecha no ha podido culminar su proceso urbanístico y está a medias en el acceso y servicios públicos (16), así como el proyecto urbanístico más importante del país, la Torre BD Bacatá, en el centro de Bogotá, que al día de hoy persiste con inconvenientes y con miles de millones estancados en la fiduciaria y representadas en el edificio sin culminarse (17). Los casos no paran de sumar cifras, uno de los casos más sonados y con mayores afectados se trata de la firma Acierto inmobiliario, empresa con más de 20 años de trayectoria, pero que presenta al día de hoy incumplimientos con más de 4 mil afectados (18), y es que en el último informe de la superintendencia de sociedades se desvela la dramática cifra de que 458 Constructoras abrieran procesos de reorganización y liquidación correspondientes al año 2022 (11).

Varios factores han desencadenado la crisis, recientemente un artículo en donde intervino Camacol y varios actores del gremio inmobiliario manifestaron su preocupación frente a los costos de insumos y es que el aumento del precio internacional de insumos como el acero, que llegó al 60 % (cifra histórica), en otros insumos hasta en un 50%, cuando se preveía un aumento entre el 15 y el 20% (7). otros factores analizados por los entes territoriales y actores del gremio de la construcción, sobresaltan la ola de desistimientos, impulsado por múltiples factores en los que destacan la crisis de los subsidios (12),

Y es que ni siquiera el sector inmobiliario manejado por el gobierno en su programa del ministerio de vivienda “casas gratis” le pudo hacer quite a la crisis, se prevé que fueron afectados más de 53 proyectos a nivel nacional perjudicando a más de 21.000 familias en todo el país (8)

El segundo escenario que se ha presentado y que es más crítico es relacionado con la crisis de subsidios de vivienda y tasas de interés, en este caso las personas pudieron culminar el pago de su cuota inicial pero al momento de realizar la enajenación de vivienda esto es la formalización de la promesa de compraventa para su escrituración y entrega se han encontrado en los últimos años con la desagradable sorpresa de que las tasas de interés de crédito hipotecario pasaron de entre 9 y 12% a 18 y hasta 23%, en esta medida los bancos tienen la facultad de cambiar las condiciones de los créditos hipotecarios aprobados ya que incluso en algunas entidades estas tasas se actualizan semanalmente, por cuanto miles de familias que tenían un crédito hipotecario aprobado bajo unas condiciones cambiaron generando la imposibilidad del cierre financiero y por ende la obligación al pago de la cláusula penal esto no es ajeno a la crisis de los subsidios en especial de mi casa ya suscitada en los últimos dos años en la cuales miles de familias al momento de hacer la solicitud de desembolso de este subsidio no fue posible recursos importantes con los que se contaban para hacer el cierre financiero y al momento de ser solicitados no pudieron acceder a estos, evidentemente también y al no poder hacer el cierre financiero se generaron las correspondientes cláusulas y por ende la pérdida tanto la vivienda como de gran parte de sus recursos,

gran parte de las grandes constructoras en especial las más grandes por medio de la superintendencia financiera tenía la facultad de hacer ajustes a su acomodo en los contratos de encargo fiduciario obligando a las familias a cambiar las condiciones inicialmente planteadas y como es evidente a la imposibilidad de pago de miles de familias los cuales perdieron gran parte de sus recursos en estos proyectos, otro escenario se deja ver en los proyectos que pudieron empezar su ejecución pero bajo las adversidades no quedaron completamente concluidos y presentan inconvenientes de cierre de varias circunstancias,

1. Caracol radio, Sebastián Estrada, (Jul 2023), Acierto Inmobiliario tiene más de 2 mil viviendas retrasadas en sus entregas. <https://caracol.com.co/2023/07/07/acierto-inmobiliario-tiene-mas-de-2-mil-viviendas-retrasadas-en-sus-entregas/>
2. Denuncias Semana, (Feb 2023) Alerta en sector inmobiliario, cientos de familias denuncian incumplimientos en la entrega de sus viviendas, <https://www.semana.com/nacion/medellin/articulo/alerta-en-sector-inmobiliario-cientos-de-familias-denuncian-incumplimientos-en-la-entrega-de-sus-viviendas/202330/>
3. Camacol, RCN, (May 2023), Constructoras, en riesgo de quiebra por disminución en la venta de viviendas, <https://www.rcnradio.com/economia/constructoras-en-riesgo-de-quiebra-por-disminucion-en-la-venta-de-viviendas>
"Las altas tasas de interés, la dificultad de acceso a subsidios y los elevados precios de insumos para la construcción provenientes del exterior, han ocasionado múltiples desistimientos en proyectos de vivienda e hicieron que constructoras abrieran 458 procesos de reorganización y liquidación correspondientes al año 2022,
4. Caso Fidubancolombia Bogotá, Denuncia La W y ex secretario de seguridad Hugo Acero, (Jul 2023), contra Fidubancolombia y la constructora Torres la Salle S.A.S por estafa, <https://www.wradio.com.co/2023/07/04/denuncia-contra-fidubancolombia-y-la-constructora-torres-la-salle-sas-por-estafa/>
5. Caso FiduCorp capital, Caldas, El colombiano (Abr 2023), <https://www.elcolombiano.com/antioquia/afectados-de-proyecto-obra-de-andalucia-en-caldas-hacen-nuevas-denuncias-contra-obrasde-EK21181948>

6. Contraloría, Diari, Portafolio, (Feb 2022), Subsidio de vivienda: ¿por qué tantos retrasos para entrega de casas?. <https://www.portafolio.co/economia/gobierno/subsidio-de-vivienda-por-que-tantos-retrasos-para-entrega-de-casas-561866>
"... En el país, 21.000 personas iniciaron el proceso de compra de vivienda con apoyos del Gobierno, y hasta la actualidad no han recibido su casa por problemas en la ejecución de los proyectos..."
7. Valora Analitik, Art. Pulzo, (Ago 2023), Lío para miles de familias en Colombia que sueñan con vivienda propia; destapan qué pasa, <https://www.pulzo.com/economia/compra-vivienda-sueno-miles-se-cae-retrasos-entregas-casas-PP2978828A>
"...aumento del precio internacional de insumos como el acero, que llegó al 60 %...".
"Los costos en los últimos tres años se incrementaron un 50 %, cuando preveíamos un 15 o 20 %..."
"Los desistimientos seguirán mientras que no haya una disminución en las tasas de interés. En las ventas brutas uno ve que ya llegamos a un fondo. Estamos llegando a una especie de valle para crecer", asegura Hoyos.
8. Contraloría, Diari, El tiempo, Programa vivienda gratuita gobierno nacional, (Feb 2022), Porque hay tanto retraso con la entrega de casas. <https://www.eltiempo.com/historias-el-tiempo/subsidio-de-vivienda-por-que-hay-tantos-retrasos-con-la-entrega-de-casas-650989>
"...53 proyectos del programa de vivienda gratuita presenta retrasos en mas de 53 proyectos..."
"21.000 familias afectadas por retrasos en vivienda gratuita del gobierno nacional..",
9. Diana Mejía Barón, Caso BD y Acción fiduciaria, Blu radio, (Oct 2023), Qué responde Acción Fiduciaria por denuncias.
<https://www.bluradio.com/nacion/que-responde-accion-fiduciaria-por-denuncias-sobre-posible-estafa-inmobiliaria-mas-grande-del-pais-pr30>
10. Análisis RTVC vivienda y fiducias, la casa en el aire (Feb 2023),
<https://www.rtvnoticias.com/casa-aire-estafas-proyectos-vivienda>
11. Camacol, Omar Cifuentes, RCN, (May 2023), Constructoras, en riesgo de quiebra por disminución en la venta de viviendas, <https://www.rcnradio.com/economia/constructoras-en-riesgo-de-quiebra-por-disminucion-en-la-venta-de-viviendas>,
"...Constructoras abrieran 458 procesos de reorganización y liquidación correspondientes al año 2022, según la superintendencia de sociedades"
"80 por ciento de los proyectos inmobiliarios administraban recursos a través de contratos de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos"
"..No obstante, la vigilancia hay muchos proyectos que no logran llegar a buen puerto y se quedan sin entregar las viviendas resultantes a sus compradores, como coloquialmente se denomina en el sector "proyectos siniestrados"..
12. Art. Jorge Campos, (Ago 2023) ¿Cuál es la causa determinante de la crisis inmobiliaria en Colombia?. <https://slyg-block.com/articulo/cual-es-la-causa-determinante-de-la-crisis-inmobiliaria-en-colombia/>
"... ola de desistimientos,
aumento en precio de insumos,
covid,
subsidios,
dolar,
aumento de tasas de interes

13. Caso Proyecto ecociudad Galicia, problemas en licenciamiento, Quindío, Cronica (Feb 2023). <https://www.cronicadelquindio.com/noticias/quindio/esa-platica-se-perdio-proyecto-ecociudad-galicia-en-circasia-seguira-parado-tras-decision-del-taq>
14. Innovación, Portafolio, (Ene 2022), Inversión colaborativa, tendencia de financiación para 2022, <https://www.portafolio.co/innovacion/inversion-colaborativa-tendencia-de-financiacion-para-2022-560730>
15. Supersociedades, Camacol, Art El Colombiano, (Mar 2023), 458 empresas están en jaque por crisis de la construcción, <https://www.elcolombiano.com/negocios/empresas/458-empresas-estan-en-jaque-por-crisis-de-la-construccion-KM20799164>
compleja situación del sector
mayores de los casos de insolvencia están en Bogotá,
16. Caso Amarillo y lagos de torca, Art. Semana, (Jul 2022), “Les vamos a solucionar el problema con Lagos de Torca”: respuesta a la pesadilla de la comunidad de Los Arrayanes <https://www.semana.com/nacion/articulo/les-vamos-a-solucionar-el-problema-con-lagos-de-torca-respuesta-a-la-pesadilla-de-la-comunidad-de-los-arrayanes/202250/>
17. Art. Semana (Nov 2023) El viacrucis del edificio Bacatá en Bogotá: esta es la cruda realidad, de puertas para adentro, que hallará la nueva liquidadora. Muchos perdieron una millonada <https://www.semana.com/economia/empresas/articulo/el-viacrucis-del-edificio-bacata-en-bogota-esta-es-la-cruda-realidad-de-puertas-para-adentro-que-hallara-la-nueva-liquidadora-muchos-perdieron-una-millonada/202322/>
18. Ariane Lombana Art. Publimetro (Jul 2023) Más de 4000 personas afectadas por inmobiliaria que suspendió obras y pagos <https://www.publimetro.co/medellin/2023/07/07/denuncia-mas-de-4000-personas-afectadas-por-inmobiliaria-que-suspendio-obras-y-pagos-a-proveedores-en-medellin/>

(3) Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Informe

<https://www.banrep.gov.co/es/analisis-cartera-y-del-mercado-inmobiliario-colombia-informe-especial-estabilidad-financiera-segundo>.

Construcción se frena por incertidumbre, altas tasas, costos y reforma tributaria Este es un artículo que habla sobre los desafíos que enfrenta el sector de la construcción en Colombia, debido a la crisis económica, la inflación, la falta de crédito y la reforma tributaria. El artículo menciona que hay más de 349.000 viviendas sin iniciar y que el gremio de los constructores, Camacol, advierte que la edificación ya se frena por la situación económica.

(4) Crisis en el sector inmobiliario del país - Noticias RCN.

<https://www.noticiasrcn.com/economia/crisis-en-el-sector-inmobiliario-del-pais-444366>.

(5) La venta de viviendas en Colombia cae a la mitad - El País. <https://elpais.com/america-colombia/2023-03-13/la-venta-de-viviendas-en-colombia-cae-a-la-mitad.html>.

Otros:

(X) Construcción se frena por incertidumbre, altas tasas, costos y reforma

<https://www.elcolombiano.com/negocios/construccion-de-vivienda-se-frena-por-incertidumbre-en-colombia-IL20180080>.

(Y) Comprar vivienda en Bogotá de 2024 a 2027: qué pasará con ... - Pulzo.

<https://www.pulzo.com/economia/comprar-vivienda-bogota-2024-2027-que-pasara-con-constructoras-PP3218870>.

Primero

Derogación de normas habituales para la construcción y enajenación de vivienda e implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial decreto 555.

El Decreto 555 de 2021 en Bogotá es una revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C. Este decreto fue adoptado el 21 de diciembre de 2021 y establece el marco normativo para el desarrollo y uso del territorio urbano, rural y de expansión en la jurisdicción del Distrito Capital.

Es llamativo ver, como la alcaldesa Claudia López luego de que el proyecto de acuerdo sobre el plan de ordenamiento territorial, no pudiera ser conciliado, esto en gran medida por las críticas de múltiples actores y en especial de la ciudadanía y gran parte de los desarrolladores inmobiliarios, ella de un día para otro y casi de manera “dictatorial” lo reglamentara vía decreto a finales del año, sin importarle las repercusiones que esto ocasionó en la ciudad dejándola en un limbo jurídico durante varios años, (5), tan fuerte fue la crítica y la presión que la norma fue demandada por el señor Miguel Uribe y logró dejar el decreto sin efecto durante unos meses, pleito que aún persiste al día de hoy (6).

Los proyectos con norma anterior no pudieron ser concretados. De esta manera los proyectos con norma anterior acuerdo 6 de 1990 o decreto 190 de 2004 se vieron afectados considerablemente. La implementación del plan de ordenamiento territorial cambió significativamente la norma urbana del suelo rural de Bogotá de esta forma las condiciones y reglas para la construcción cambiaron, en algunas zonas ya no está permitido construir por afectaciones y no se pueden tramitar licencias de construcción hasta dentro de 6 años, esto es en las zonas de actuación estratégica, y cambió considerablemente las normas urbanísticas, pago de impuestos y demás que cambian el panorama de la construcción en Bogotá, todas estas consideraciones repercutieron seriamente en la ejecución de muchos proyectos que se planearon entre el paso de una norma a la otra, de la antigua a la nueva(1) (2).

En el mapa podemos evidenciar 25 actuaciones estratégicas adoptadas dentro del plan de ordenamiento territorial de las cuales es importante mencionar que estas zonas de Bogotá se encuentran congeladas y no se puede hacer ningún tipo de intervención hasta dentro de 6 años, estos fenómenos han llevado al declive de las licencias de construcción. (3) En estas zonas no es posible la obtención de una licencia de construcción a no ser de que el sector a intervenir haga parte de la actuación estratégica directamente planeada por la alcaldía (4), es evidente que en un 25% aproximadamente del sueño altamente productivo urbano de la capital se encuentra en estas zonas las cuales aún no pueden ser desarrolladas dejando en un limbo jurídico y con una expectativa a corto plazo baja respecto a lo que puedan usufructuar los propietarios de los bienes inmuebles de estos territorios.

Referencias;

1. Camacol, Sector de la construcción gravemente afectado por efectos del POT, (Feb 2023) https://caracol.com.co/programa/2022/02/16/6am_hoy_por_hoy/1645023351_787228.html.
2. Semana, El mercado de vivienda sigue paralizado en Bogotá; ¿está afectando el POT de la alcaldesa Claudia López? <https://www.semana.com/politica/articulo/el-mercado-de-vivienda-sigue-paralizado-en-bogota-esta-afectando-el-pot-de-la-alcaldesa-claudia-lopez/202359/>
3. Probogota, (Sep 2023); “ El licenciamiento de obras en Bogotá ha disminuido sustancialmente”

4. Asuntos legales, Julian cardona, (Mar 2023),“ las actuaciones estratégicas en el nuevo pot de bogota. <https://www.asuntoslegales.com.co/analisis/julian-cardona-franco-402027/las-actuaciones-estrategicas-en-el-nuevo-pot-de-bogota-3580425>
5. R. Alternativa, Concejales y diputados, (Dic 2021), Imposición del nuevo POT de Bogotá por decreto le trae fuertes críticas a Claudia López. <https://www.revistalternativa.com/noticias-archivo/imposicion-del-nuevo-pot-de-bogota-por-decreto-le-trae-fuertes-criticas-a-claudia-lopez-16641>
6. Sentencia Juzgado quinto civil municipal, Infobae (Jun 2022), Juzgado suspende de manera provisional el POT decretado por Claudia López. <https://www.infobae.com/america/colombia/2022/06/15/juzgado-suspende-de-manera-provisional-el-pot-decretado-por-claudia-lopez/>

Segundo

Fenómeno de la pandemia post pandemia,

Como es de pleno conocimiento el mundo vivió una crisis sanitaria que afectó productivamente y económicamente a las empresas, muchas de las cuales quebraron o entraron en insolvencia durante esta época, momento varias empresas intentaron continuar con su objeto social sin embargo el impacto económico fue devastador. La pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto significativo en el sector inmobiliario en Colombia. La disminución en la demanda de viviendas y la paralización de la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios han sido algunas de las consecuencias más notables. Además, la pandemia ha afectado la capacidad de los inversores para obtener créditos y financiar nuevos proyectos. Según un estudio realizado por Deloitte Colombia, el sector inmobiliario se ha visto forzado a adaptarse a la "nueva realidad" en medio de la pandemia del coronavirus. En cuanto al post-COVID, se espera que el sector inmobiliario se recupere gradualmente, pero las cifras del primer semestre de 2023 indican que no habrá una mejora significativa y que incluso puede darse una ligera caída adicional con respecto a 2022(1).

1. Disminución en la demanda de viviendas: La situación de confinamiento y las restricciones a la movilidad han disminuido la demanda de viviendas en Colombia (2).
2. Afectación de la oferta de viviendas: La pandemia ha afectado la oferta de viviendas nuevas en Colombia, ya que los desarrolladores han enfrentado dificultades para continuar con la construcción y entrega de proyectos(3).

Referencias:

1. U. Eafit, Arango Carolina, López Andrés, “Efectos financieros del COVID-19 en los fondos inmobiliarios colombianos”.<https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/b25e188b-39e6-4324-85c4-dca3af4a1096/content>
2. U. Nacional, Hurdato Adriana. Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. Disrupciones, Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 32, núm. 2, pp. 241-253, 2022.
3. U. Eafit, Alvarez Daniela, Betancur Catalina, (Marzo 2022) “Impacto del COVID-19 sobre la demanda y oferta de vivienda nueva No VIS en Colombia”

Tercero

Crisis económica nacional: Crisis de insumos y suministros,
Crisis económica inflacionaria consecuencias y dólar.

La crisis inmobiliaria en Colombia tiene varias causas, entre ellas un entramado que da por hecho una crisis económica nacional, según un informe del Banco Interamericano de Desarrollo, la crisis reciente del sector hipotecario en Colombia fue consecuencia del incremento en la relación entre el valor del préstamo y el valor de la propiedad, que fue ocasionado por el efecto conjunto del mayor endeudamiento de los hogares, las reglas de indexación de los saldos de los créditos hipotecarios vigentes y la dramática contracción en los desembolsos de nuevos créditos, En el informe del banco central(1) específicamente hablando de la economía de Colombia se vio un grave incremento en la inflación, un grave incremento en el valor del dólar el cual llegó hasta los 5300 pesos a finales del año 2022, esto repercutió fuertemente en el valor de los insumos de construcción, afectando la inflación y por ende el costos de los insumos de construcción los cuales se vieron gravemente afectados; los acontecimientos internacionales en especial la guerra de Rusia Ucrania y la guerra económica EEUU-China, hacia 2021 puso en serios inconvenientes el suministro de insumos y la consecuente escasez para el desarrollo de proyectos de construcción(3), afectando directamente los costos y tiempo de ejecución de las obras (2), La crisis del acero ha llevado a una escasez de este insumo en el mercado, lo que ha afectado la disponibilidad y el costo de otros materiales de construcción, han reducido la rentabilidad de los proyectos de construcción, lo que ha generado dificultades para los inversores y desarrolladores y por ende el retraso en la ejecución de los proyectos(2)(3). Algunos datos oficiales nos presentan las siguientes cifras: "Mala hora para el mercado inmobiliario" Las cifras del DANE evidencian un aumento constante en los costos de construcción. En mayo de 2019 el alza fue del 2,4 %, en el mismo mes de 2020 fue del 3,4 %, en 2021 la escalada alcanzó el 5,9 % y en 2022 casi que se duplicó y llegó al 10,4 %. Camacol también llama la atención sobre los datos del Índice de Costos de Construcción de Edificaciones, que muestran que para el año corrido, con corte a mayo de 2022, los insumos que más han subido son el acero corrugado (22 %), los aditivos (12,8 %) y la grava (12 %).(4), La escasez y los altos precios del acero han puesto en riesgo la construcción de viviendas y más de 80 mil empleos en por lo menos cinco departamentos de Colombia.(5).

1. Banco de la república, (Dic 2020), Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Informe especial de Estabilidad Financiera, <https://www.banrep.gov.co/es/analisis-cartera-y-del-mercado-inmobiliario-colombia-informe-especial-estabilidad-financiera-segundo>.
2. Camacol y bluradio (Sep 2021), Crisis del acero. <https://www.bluradio.com/nacion/hay-crisis-en-la-produccion-de-acero-en-el-pais-expertos-responden-a-que-se-debe-alza-de-precios>.
3. Universidad de los Andes, Ing. Claudio Palacios (Ene 202), Lo que no te dicen de los precios del acero en Colombia. <https://www.comandoconstrucciones.com/lo-que-no-te-dicen-de-los-precios-del-acero-en-colombia-2024/>
4. Dane, Camacol y el Espectador, (Jul 2022) Altos precios de los insumos amenazan la construcción en Colombia.

<https://www.elespectador.com/economia/macroeconomia/altos-precios-de-los-insumos-amenazan-la-construccion-en-colombia/>

5. Camacol, (Dic 2021), La crisis del acero pone en riesgo construcción de viviendas y más de 80 mil empleos.

<https://tubarco.news/la-tesis-del-acero-pone-en-riesgo-construccion-de-viviendas-y-mas-de-80-mil-empleos/>

Cuarto

Crisis financiera inmobiliaria: tasas de interés en créditos hipotecarios y Crisis asignación de subsidios mi casa ya.

Abonando a los puntos anteriores y paradójicamente el gobierno actual nacional encabezado por Gustavo Petro bajo su ministerio de vivienda cambió las condiciones de asignación de subsidios de vivienda de mi casa ya, antes establecía dos grupos familiares el primero era de un salario a dos salarios mínimos y el segundo grupo era de tres a cuatro salarios mínimos, pero el gobierno nacional decidió dejar de asignar este subsidio (empeorando el panorama de vivienda)(1)(2) y cambiar las condiciones de este subsidio y las estableció por rango de Sisbén lo que generó consecuencias catastróficas para el sector y una repercusión para las constructoras en la ejecución de sus proyectos actuales, nuevos y entregas. La crisis de asignación de subsidios se vio complementada y empeorada con la crisis que se vivió en el mismo periodo de tiempo, cuando impulsado por la crisis económica y la inflación (4) el banco central como medida de control subió considerablemente las tasas de interés y evidentemente pasamos de tasas de interés en cartera hipotecaria, la cual por lo general es muy económica; pasó de en los mejores casos de 8 a 10 puntos efectivos anuales a una tasa de hasta 17 a 19 puntos efectivos anuales, dejando a miles de colombianos en limbo económico al no poder hacer cierre financiero de su vivienda(3). Para nuestro caso lastimosamente contamos con varios ejemplos de nuestros clientes que contaban con un crédito hipotecario pero al momento de la enajenación de la vivienda no pudieron consolidar y hacer cierre financiero, por lo tanto la repercusión de las tasas de interés en los créditos hipotecarios generó graves consecuencias para el sector inmobiliario

1. Ministerio de vivienda, El tiempo, (Oct 2022) Subsidios Mi Casa Ya: no hay más recursos para el 2022

<https://www.eltiempo.com/economia/sectores/subsidios-mi-casa-ya-no-hay-mas-recursos-para-el-2022-704414>

2. Camacol valle, Artículo, (Oct 2022) La crisis de 23.000 familias caleñas que no podrán pagar sus viviendas por falta de subsidios

<https://es.linkedin.com/pulse/la-tesis-de-23000-familias-cale%C3%B1as-que-podr%C3%A1n-pagar-sus>

3. FNA, Min Vivienda, Semana, (Nov 2022), Miles de colombianos con créditos hipotecarios estarían a punto de perder sus casas o apartamentos. Esta es la causa de semejante tragedia. <https://www.semana.com/nacion/articulo/miles-de-colombianos-con-creditos->

[hipotecarios-estarian-a-punto-de-perder-sus-casas-o-apartamentos-esta-es-la-causa-de-semblante-tragedia/202243/](https://www.eltiempo.com/economia/sector-financiero/que-es-una-burbuja-inmobiliaria-y-como-afecta-la-economia-de-colombia-818923)

4. Dane, Mapfre (Oct 2022), La inflación más alta del siglo en Colombia ¿Qué es y cómo hacerle frente?. <https://mapfreblog.co/la-inflacion-mas-alta-del-siglo-en-colombia-que-es-y-como-hacerle-frente/>

QUINTO- DE LA BURBUJA INMOBILIARIA DE LA QUE NADIE HABLA.

Nathalia Gomes, Art El tiempo (Oct 2023). ¿Qué es una burbuja inmobiliaria y cómo puede afectar en la economía de Colombiana?, <https://www.eltiempo.com/economia/sector-financiero/que-es-una-burbuja-inmobiliaria-y-como-afecta-la-economia-de-colombia-818923>

https://www.youtube.com/watch?v=Q4PXD_xCBTA

(1) Esta es la crisis inmobiliaria en Colombia de la que nadie habla. <https://qpasa.com/bienes-raices/esta-es-la-crisis-inmobiliaria-en-colombia/>.

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-22-0684	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-2954		30-Jun-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	
30 DIC 2022	23 ENE 2023		
Dirección: KR 103A 22F-50(ACTUAL)			



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada, RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS HABITABLES, UNO (1) NO HABITABLE Y ÁREA BAJO CUBIERTA, DESTINADA A ONCE (11) UNIDADES DE VIVIENDA VIS, DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES Y TRES (3) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 103A 22F-50 con CHIP AAA0077SWKL y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C1441037 en el lote 009(CAT), manzana 34 (CAT) de la urbanización LA GIRALDA (Localidad FONTIBÓN). Titular(es): COSMOS CONSTRUCTORES SAS (CC/NIT 900782612-7) Rep. Legal DAZA GUEVARA YEISON ENRIQUE (CC/NIT 80801245). Constructor Responsable: CASTILLO LUENGAS ENRIQUE CARLOS cc. 79406355 Mat. 2520249638 CND

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Acuerdo 6/1990	a. COD: A-RG-02-3C	b. EJE: N/A	c. PL 1:5000:
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 500 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	C	Sistema:	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIV/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	3
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	11	2	1	0		
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS							

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VIVIENDA MULTIFAMILIAR ZAFIRO II								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	181.16	VIVIENDA	663.32	0.00	0.00	0.00	663.32	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	0.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	132.77	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	530.55	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	663.32	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	663.32	0.00	0.00	0.00	663.32	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR					N.A.	DEMOLICIÓN TOTAL		150.60
LIBRE PRIMER PISO	48.39	TOTAL CONSTRUIDO					663.32	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		14.75

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO			
a. No. PISOS HABITABLES	3		a. TIPOLOGÍA		CONTINUA	a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	13.83		b. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	0.0 MTS POR LA KR 103 A		
c. SÓTANOS	NO		a. LATERAL		N.A.	N.A.	N.A.		
d. SEMISÓTANO	NO		b. LATERAL 2		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR		3.05	TERRENO	NO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.	0.60 MTS POR LA KR 103 A		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	SI		f. EMPATES PATIO		3.00 X 3.00	TERRENO	0.60 MTS POR LA KR 103 A		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	N.A		g. OTROS		2.94X 2.60	TERRENO	N.A		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N.A		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS			
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA			N.A.			
ZONAS VERDES Y RECR.	23.85	45.60	c. METODO DE DISEÑO			N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)			
SERVICIOS COMUNALES	14.65	28.54	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	12.83	25	e. ANÁLISIS SISMICO						
			f. GRUPO USO						
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.			SI			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (4) / PLANOS ALINDERAMIENTO (2) / PLANOS ESTRUCTURALES (7) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CÁLCULO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1)

6. PRECISIONES

1. ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLÓ EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO SENALADO EL PLANO DE LOTEO 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018-CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 3. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS (RETIE). 4. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD 5. EL PREDIO NO ES OBJETO EL COBRO POR PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR CUANTO SUS NORMAS SON DEL ACUERDO 6 DE 1.990. PARA EL POLIGONO ARG 02-3C. ESTA LICENCIA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL REGIMEN DE TRANSICIÓN ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 478 DEL DECRETO 190 DE 2004. POR LO CUAL NO DA LUGAR A LA DECLARACIÓN Y PAGO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. 6. EN EL EXPEDIENTE REPOSAN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SISTEMA DE DUPLICADOR VEHICULAR Y SILLA SALVA ESCALERA: SU IMPLEMENTACIÓN ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. ...

ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
	NO. LAUDIA GOMEZ LEON P. 1320-58739 CND	Arq. Ma. Fernanda Martinez MP. A25052005-52698940	MP. RAFAEL GONZALEZ MP. 25202-58739 CND	

	Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 3		11001-3-22-0684	2
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION	
11 001 - 3 - 22 - 2954			30-Jun-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:		CATEGORÍA: IV	
30 DIC 2022	23 ENE 2023			
Dirección: KR 103A 22F-50(ACTUAL)				

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320005916	2022-12-23	2022-12-23	813.92	\$0,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente(NSR-10).

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieran supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá proveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1 2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (parágrafo 3 del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016).

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27
Recibo No. AB23834459
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: COSMOS CONSTRUCTORES SAS
Nit: 900782612 7 Administración : Direccion Seccional
De Impuestos De Bogota, Regimen Comun
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02511574
Fecha de matrícula: 22 de octubre de 2014
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 13 de abril de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2022.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cra 97 # 20 B 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: cosmos.constructores@yahoo.es
Teléfono comercial 1: 3227282130
Teléfono comercial 2: 3227282130
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 97 # 20 B 11
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: cosmos.constructores@yahoo.es
Teléfono para notificación 1: 3227282130
Teléfono para notificación 2: 3227282130
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 17 de octubre de 2014 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 22 de octubre de 2014, con el No. 01878334 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada COSMOS CONSTRUCTORES SAS.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Mediante Auto del 15 de mayo de 2023, el Juzgado 19 Civil Municipal De Oralidad de Medellín (Antioquia), inscrito el 9 de Junio de 2023 con el No. 00206876 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso ejecutivo - mínima cuantía No. 05001400301920230044100 de COLTEFINANCIERA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO NIT. 890.927.034-9, contra COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S NIT. 900.782.612-7, Herlyn Pastor Moreno Niño C.C. 79.117.098 y Paula Ghinet Moreno Parada C.C. 1.016.098.423.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal estudio, diseño, supervisión, planeación, desarrollo, administración construcción, de toda clase de obras de civiles, arquitectura e ingeniería. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$1.040.000.000,00
No. de acciones : 104.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$520.000.000,00
No. de acciones : 52.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$440.000.000,00
No. de acciones : 44.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá 3 representantes: Representante Legal General, Representante Legal Jurídico y Representante Legal Comercial.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el Representante Legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal. Le está prohibido al Representante Legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 01 del 1 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de julio de 2021 con el No. 02723871 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal General	Yeison Enrique Daza Guevara	C.C. No. 80801245
Representante Legal Jurídico	Herlyn Pastor Moreno Niño	C.C. No. 79117098
Representante Legal Comercial	Cristian Mauricio Moreno Parada	C.C. No. 1016017184

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal General Suplente	Herlyn Pastor Moreno Niño	C.C. No. 79117098
Representante Legal Jurídico Suplente	Herlyn Alejandro Moreno Parada	C.C. No. 80799050

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Representante Brayan Esteban C.C. No. 1000325041
Legal Gutierrez Quitian
Comercial
Suplente

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 01 del 1 de marzo de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de agosto de 2021 con el No. 02735353 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal	Luz Melba Cuevas Rodríguez	C.C. No. 52337086 T.P. No. 247979-t

PODERES

Por Documento Privado sin número, del 24 de septiembre de 2019, inscrito el 26 de Septiembre de 2019 bajo el registro No. 00042309 del libro V, compareció Yeison Enrique Daza Guevara identificado con cédula de ciudadanía No. 80.801.245 de Bogotá D.C; quien, obrando en su calidad de Representante Legal de la sociedad de la referencia, confiere poder especial, amplio y suficiente a Herlyn Alejandro Moreno Parada, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.799.050 de Bogotá D.C; portador de la tarjeta profesional No. 164.305 deI Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderado Principal y a Laura Paola Carrillo Avella, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.016.078.358 de Bogotá D.C; portadora de la Tarjeta Profesional No. 330.731 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderada Suplente, para que en mi nombre y representación apodere a la sociedad mencionada en instancias judiciales o administrativas.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 03 del 17 de agosto de 2017 de la Asamblea de Accionistas	02252732 del 22 de agosto de 2017 del Libro IX
Acta No. 01 del 1 de marzo de 2021 de la Asamblea de Accionistas	02723870 del 14 de julio de 2021 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

Actividad secundaria Código CIIU: 4112

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Mediana

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 4.946.860.682



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 16 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 9 de junio de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 19 de octubre de 2023 Hora: 11:06:27

Recibo No. AB23834459

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2383445948F7F

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

Señor

JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Carrera 9 No. 11 – 45, Torre Central, Piso 2°

j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Verbal No. 11001310304620230043800

DE: Ana Patricia Carrillo Amézquita, Giovanni Armando Carrillo Amézquita, Héctor Carrillo Amézquita, Henry Rafael Carrillo Amézquita, Víctor Hugo Carrillo Amézquita, Juvenal Carrillo Amézquita.

Contra: Cosmos Constructores SAS

DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Herlyn Pastor Moreno Niño mayor de edad con domicilio y residencia en Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de suplente del representante legal, de COSMOS CONSTRUCTORES SAS identificada con NIT 900782612-7 Con domicilio en la ciudad de Bogotá, con el presente documento damos contestación a la demanda, oponiéndonos a las pretensiones y en los siguientes:

Mi representada, fungió como contratista de la Cooperativa multiactiva MIR de Colombia identificada con el NIT numero 900.980.838-3, actualmente intervenida por la superintendencia de economía solidaria bajo resolución 2023331006575 De 15 agosto de 2023, por tal razón consideramos prudente que sea llamada como litisconsorte facultativo al tenor del artículo 60 del código general del proceso; es posible que exista interés por parte de la entidad sobre este proceso en particular. (anexo 1)

PETICIÓN ESPECIAL:

Sírvase Señor Juez, mediante auto poner en conocimiento de este proceso a la doctora ALBA LUZ MESA PERSIA, Administradores delegada de la Superintendencia de la Economía Solidaria, de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia. (anexo 2, 3)

Correo electrónico: cooperativamirdecolombia@gmail.com , corporacioncodes2000@gmail.com
comunicaciones.codes@gmail.com

Teléfono: (57-2) 4007436

Dirección Física: Carrera 26 # 2 A-04 Barrio San Fernando, Cali, Colombia.

A los hechos:

“PRIMERO: El día 25 de noviembre del año 2020, se inician conversaciones con COSMOS CONSTRUCTORES SAS con el objetivo de realizar la venta de los derechos herenciales del bien inmueble 50C-1441037, el cual corresponde a una propiedad que les han dejado sus padres ya fallecidos a los demandantes.”

Es cierto.

“SEGUNDO: En representación de COSMOS CONSTRUCTORES SAS se presenta el señor CRISTIAN MAURICIO MORENO PARADA identificado con C.C 1016017184, como Gerente de Proyectos.

Parcialmente cierto, puesto que el señor Cristian en su momento fungió como mediador en la negociación; pero en ese momento no tenía funciones administrativas, gerenciales ni de toma de decisiones sobre los recursos en la empresa Cosmos.

“TERCERO: El día 18 de septiembre de 2021, después de varios acercamientos, se llegó a la firma del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50C-1441037 ubicado en la Carrera 103 A No 22F- 50 el cual se realizó en la Notaria 55 de Bogotá.

Parcialmente cierto; siendo cierto lo enunciado, pero Cosmos Constructores sas, percibía una economía del país estable y sin mayores inconvenientes que pudieran afectar el desarrollo normal del objeto social de la empresa.

“CUARTO: Las condiciones acordadas en el contrato según la cláusula quinta fueron las siguientes:

4.1 El precio del bien inmueble se fija en el valor de \$420.000.000 (CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE). El promitente comprador pagará a los promitentes vendedores de la siguiente manera:

4.2 **Primer desembolso:** La suma de \$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE), dentro de los cinco días hábiles, siguientes al 24 de septiembre de 2.021.

4.3 **Segundo desembolso:** La suma de \$16.000.000 (DIECISEIS MILLONES DE PESOS MCTE), dentro de los primeros cinco días hábiles del mes de noviembre de 2021.

4.4 **Tercer desembolso:** La suma de \$16.000.000 (DIECISEIS MILLONES DE PESOS MCTE), dentro de los primeros cinco días hábiles del mes de enero de 2022.

4.5 **Cuarto desembolso:** La suma de \$378.000.000 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE), dentro de los primeros cinco días hábiles del mes de marzo de 2023.

Los pagos mencionados anteriormente debían ser efectuados mediante transferencia electrónica a las cuentas bancarias autorizadas por los promitentes vendedores en partes iguales.

El plazo contemplado para el pago de la suma de \$378.000.000 (TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MCTE), podía ser prorrogado por una única vez de mutuo acuerdo, previa solicitud del promitente comprador con un mes de antelación a la fecha de cumplimiento de la obligación hacia los promitentes vendedores pagando un interés respecto al valor pendiente de pago, sólo si se conviene entre las partes la prórroga, el interés fijado es del uno punto cinco (1,5%) efectivo mensual, pagaderos mes vencido. La prórroga podrá ser de seis meses.”

Es cierto.

“QUINTO: En la promesa de venta de derechos herenciales, en su cláusula sexta, cláusula penal se pacta lo siguiente: para el caso de retracto o desistimiento, las partes convienen fijar como pena o multa la suma de \$42.000.000 (CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE). Así, en caso de retracto o desistimiento la parte que hubiese cumplido o hubiese estado dispuesto a hacerlo, podrá declarar resuelto el contrato de pleno derecho, esto es, sin intervención judicial, y hacer efectiva la pena aquí estipulada, adicional a la obligación de efectuar las restituciones mutuas a que haya lugar.”

Parcialmente cierto; es importante resaltar y recalcar que la misma está condicionada, según lo estipulado en la cláusula DECIMO TERCERA: **“... anulación de contrato y liquidación de garantía: el presente contrato y su garantía correspondiente, podrán ser anuladas y liquidadas en casos de: 1. caso fortuito o fuerza mayor, 2. Emergencia social y o sanitaria, decretada por el gobierno nacional, 3. actos punibles burbuja inmobiliaria cuarto crisis económica nacional...”** (subrayado y resaltado mío). Ahora bien, es importante resaltar que las condiciones del país cambiaron, afectando gravemente el objeto social de la empresa; como lo son: **Primero-** Derogación de normas habituales para la construcción y enajenación de vivienda e implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial decreto 555; **Segundo-** Fenómeno de la pandemia post pandemia; **Tercero-** Crisis económica nacional: Crisis de insumos presentada en 2021 a 2022, Crisis económica inflacionaria consecuencias y dólar. **Cuarto-** Crisis financiera inmobiliaria: tasas de interés en créditos hipotecarios y Crisis asignación de subsidios mi casa ya. **Quinto-** De la burbuja inmobiliaria de la que nadie habla. (1. prueba uno **INFORME CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA.**).

“SEXTO: En la cláusula séptima de la promesa de venta de derechos herenciales, en su párrafo segundo dice “como quiera que el promitente comprador no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones de pago con los promitentes vendedores, este respaldará las obligaciones pendientes con la constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía de primer grado a favor de uno de los promitentes vendedores”.

Es cierto; pero se aclara que no se hizo y Cosmos Constructores sas, está dispuesto a constituirla.

“SÉPTIMO: *En la cláusula decimosegunda, denominada idoneidad, indicó “el presente contrato de promesa de compraventa es idóneo y suficiente para exigir sin necesidad de reconocimiento previo, las obligaciones de dar y hacer que se consignan.”*

Parcialmente cierto; veamos: dentro del acuerdo de voluntades denominado Promesa de Compra Venta de derechos Herenciales, se acordaron, varias cosas que al día de hoy no se han efectuado, por lo tanto, sería muy bueno, sano y prudente ejecutarlas; tal vez por los hechos que sobrevinieron ajenos a las partes no se hicieron.

“OCTAVO: *En la cláusula decimocuarta se indicó “las partes acuerdan que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato facultará a la otra para dar por terminado dicho contrato.”*

Parcialmente cierto; Veamos: hubieron hechos ajenos a la voluntad de las partes que impidieron el normal trascurso de lo convenido, entre ellos hacer la hipoteca, entregar el inmueble hacer la obra, entre otros.

“NOVENO: *En la cláusula decimoquinta, denominada, mérito ejecutivo indica “el presente contrato presta mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno, por lo tanto, las partes renuncian a cualquier clase de requerimiento”.*

Parcialmente cierto, en el entredicho de que se demuestre una negación al cumplimiento taxativo de la promesa de compraventa.

“DÉCIMO: *El día 08 de octubre de 2021 se firma OTRO SI, No. 01 DE PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES donde se cambia la fecha de la firma de escritura del 11 de octubre de 2021, al 30 de octubre de 2021 y manteniendo intactas las otras cláusulas.”*

Es cierto, así se convino y así se efectuó.

“DÉCIMO PRIMERO: *El día 12 de octubre de 2021, COSMOS CONSTRUCTORES SAS, realiza el primer pago acordado por la suma de \$10.000.000 (DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE). Se aclara que el plazo establecido en la cláusula quinta de la promesa de derechos herenciales era el 24 de septiembre de 2021. El pago fue realizado por medio de transferencia electrónica a ANA PATRICIA CARRILLO AMEZQUITA, GIOVANNI ARMANDO CARRILLO AMEZQUITA, HECTOR CARRILLO AMEZQUITA, HENRY RAFAEL CARRILLO AMEZQUITA, VICTOR HUGO CARRILLO AMEZQUITA, JUVENAL CARRILLO AMEZQUITA por un valor \$1.666.666 cada uno.”*

Parcialmente cierto, por cuanto la administración actual esta haciendo conciliaciones bancarias y cruce de cuentas; pagos que se hicieron la avenencia de los promitentes vendedores.

“DÉCIMO SEGUNDO: *El día 30 de octubre de 2021, de acuerdo con el otro sí No 01 firmado el día 08 de octubre de 2021, se procedió a firmar la escritura Nro. 1995 de la venta del lote con matrícula inmobiliaria 50C-1441037 ubicado en la Carrera 103ª Nro., 22F-50.”*

Parcialmente cierto; allí solamente se acordó la firma de la escritura de derechos herenciales, que quedó inscrita al folio de matrícula inmobiliaria respectivo, dando cumplimiento a lo pactado, y de ahí en adelante se debía seguir según el acuerdo de la promesa de Venta de Derechos Herenciales, para la entrega y el respectivo pago, cosa que no ha sucedido, ya que los PROMITENTES COMPRADORES no han permitido.

“DÉCIMO TERCERO: *La cláusula tercera de la escritura 1995, denominada precio, indica “El precio de esta compraventa es la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$420.000.000) MONEDA CORRIENTE, que la PARTE VENDEDORA declara haber recibido en su totalidad de LA PARTE COMPRADORA a su entera satisfacción.*

Al hacer la pregunta por qué se estaba afirmando en la escritura que habían realizado el pago en su totalidad de los CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$420.000.000), si la realidad era que solo habían hecho el primer desembolso de diez millones de pesos (\$ 10.000.000), la Abogada JEIMMY YESENIA GALINDO MORENO con C.C. 1.026.586.384 y T.P. 336.957 en representación de COSMOS CONSTRUCTORES SAS respondió: “que eso se

firmaba así, porque era un formalismo y así se ahorra la constructora un dinero o costo, que si no se escribía que COSMOS CONSTRUCTORES SAS ya había pagado, se sobre entendía que era una donación . Afirmó que en realidad lo que nos respaldaba como vendedores era el CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES que se había firmado en la Notaria 55 de Bogotá el 18 de septiembre de 2021 donde constaba la forma de pago y las fechas de los desembolsos.”

Parcialmente cierto, ya que se acordó de esa forma, siendo ley para las partes; deberíamos hacer lo que se pactó en el acuerdo de voluntades, Promesa de Venta de Derechos herenciales, en armonía con el artículo 1494 del Código Civil Colombiano.

“DÉCIMO CUARTO: *El día 08 de noviembre de 2021, 8 días después de la firma de la escritura N0 1995 , COSMOS CONSTRUCTORES SAS realiza el segundo pago correspondiente a la cláusula quinta del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES, por la suma de \$16.000.000 (DIECISEIS MILLONES DE PESOS MCTE), dicho pago fue realizado a ANA PATRICIA CARRILLO AMEZQUITA, GIOVANNI ARMANDO CARRILLO AMEZQUITA, HECTOR CARRILLO AMEZQUITA, HENRY RAFAEL CARRILLO AMEZQUITA, VICTOR HUGO CARRILLO AMEZQUITA, JUVENAL CARRILLO AMEZQUITA por un valor \$2.666.666 a cada uno...”*

Parcialmente cierto, por cuanto la administración actual está haciendo conciliaciones bancarias y cruce de cuentas.

“DÉCIMO QUINTO: *El día 31 de enero de 2022, el señor HECTOR CARRILLO AMEZQUITA, realiza escrito denominado “requerimiento cumplimiento de contrato” y lo radica en COSMOS CONSTRUCTORES SAS. En el documento se hace referencia que desde el pago del primer compromiso de conformidad a la cláusula quinta del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES se vienen presentando incumplimientos que en ese momento presentaba 25 días de mora, pues el pago debió realizarse los primeros 05 días hábiles del mes de enero de 2022.”*

Es cierto.

“DÉCIMO SEXTO: *El día 17 de febrero de 2022, COSMOS CONSTRUCTORES SAS, realiza el pago del tercer pago que debió hacerse los primeros 05 días hábiles de enero de 2022, por el valor de 16.000.000 (DIECISEIS MILLONES DE PESOS MCTE), dicho pago fue realizado a ANA PATRICIA CARRILLO AMEZQUITA, GIOVANNI ARMANDO CARRILLO AMEZQUITA, HECTOR CARRILLO AMEZQUITA, HENRY RAFAEL CARRILLO AMEZQUITA, VICTOR HUGO CARRILLO AMEZQUITA, JUVENAL CARRILLO AMEZQUITA por un valor \$2.666.666 a cada uno.”*

Parcialmente cierto, por cuanto la administración actual está haciendo conciliaciones bancarias y cruce de cuentas.

“DÉCIMO SÉPTIMO: *A la comunicación radicada el 31 de enero de 2022, COSMOS CONSTRUCTORES SAS da respuesta el día 11 de abril de 2022 he indicaron “ofrecemos disculpas por la demora en la respuesta frente a la continuidad del negocio que estamos llevando a cabo conjuntamente y al comunicado enviado por usted, para lo cual es importante precisar que el interés y el espíritu del negocio que lleva Cosmos constructores con la familia Carrillo Amézquita y especialmente con usted señor Héctor Carrillo es llevarlo a cabalidad y feliz término, cumpliendo con los compromisos contractuales y demás estipulaciones en la procesa de compraventa”. Como se puede evidenciar, es una prueba contundente que COSMOS CONSTRUCTORES SAS se encontraba incumpliendo los compromisos contractuales.*

Parcialmente cierto, respecto al documento enviado, es una respuesta a una solicitud, frente a la afirmación del Togado, no constituye prueba alguna; pero es necesario aclarar que la voluntad de Cosmos Constructores sas, para nuestro caso seguir las instrucciones enunciadas en nuestro pacto o acuerdo de voluntades denominado Promesa de Venta de derechos Herenciales, el cual está legalmente constituido y PERFECCIONADO con la escritura debidamente protocolizada y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, al Folio de Matrícula Inmobiliaria Correspondiente; debiendo efectuar aquellos compromisos acordados hoy sin ejecutar, que debieron ser previo a esta instancia que nos ocupa.

“DÉCIMO OCTAVO: *El día 17 de enero de 2023, y teniendo en cuenta que los pagos anteriores, fueron realizados de manera extemporánea, se procedió a enviar carta a COSMOS CONSTRUCTORES SAS con el objetivo de recordar con*

anticipación el pago del cuarto pago, programado según el contrato de PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES para el 5 de marzo de 2023, por valor de trecientos setenta y ocho millones de pesos (\$378.000.000).
Parcialmente Cierto; veamos se recibió el documento mencionado; pero no se pudo establecer la continuidad de lo acordado, es decir la entrega y constituir la hipoteca.

“DÉCIMO NOVENO: El día 10 de marzo de 2023, Se solicita a COSMOS CONSTRUCTORES SAS explicación del NO cumplimiento al cuarto pago, programado para el 5 de marzo del 2023, recordándoles algunas de las cláusulas que dentro del contrato DE PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES firmado en la notaría 55 que facultaba a los demandantes para dar por terminado el contrato. (Cláusulas DECIMOSEGUNDA, DECIMOCUARTA, DECIMOQUINTA.) “

Es cierto.

“VIGÉSIMO: El día 24 de marzo de 2023 COSMOS CONSTRUCTORES SAS allega carta invitando a los demandantes a una reunión presencial programada para el día 29 de marzo a las 9:00, con el fin de encontrar acuerdos al asunto correspondiente entre ambas partes, aclara e indica “Nuestro fin como organización, no es faltarle a la palabra ni al contrato que se radicó, se ha presentado diferentes acontecimientos dentro del contrato y por ende a la fecha de haber realizado dicho pago”

Es cierto, pero el fin propuesto era dar continuidad a lo acordado en el documento base de la negociación entre las partes; habiéndolo perfeccionado.

“VIGÉSIMO PRIMERO: El día 29 de marzo de 2023, los demandantes asisten a la reunión programada, por parte de COSMOS CONSTRUCTORES SAS. En dicha reunión están presente el señor PASTOR MORENO en calidad de gerente, YEISON DAZA GUEVARA en calidad de representante legal de CONSTRUCTORA COSMOS, ALEJANDRO MORENO jefe de proyecto.

En la reunión COSMOS CONSTRUCTORES SAS, pide disculpas por el no pago de sus obligaciones, pero, manifiesta que su interés es el de seguir adelante con el proyecto de compra de la vivienda, que ya tiene licencia de Construcción aprobada por parte de la Curaduría, que el objetivo era firmar OTRO SÍ, que en ocho meses estaría entregando los primeros apartamentos y con la venta de los primeros apartamentos haría el pago; los demandantes le manifestaron que el precio del terreno no podía seguir siendo el mismo, que esperaban ver una propuesta seria y real. Para ello, se comprometieron en entregar la nueva propuesta el 18 de abril de 2023, y los demandantes, la contestarían, harían las correcciones que fueran prudentes si ese fuese el caso.

No es cierto, como está redactado; Veamos: ya que estaba presente el representante legal, don Yeison Daza, Administrador Don Alejandro Moreno, en la cual se hizo una propuesta, términos y condiciones, se explicó la situación; siendo la idea Principal la continuación del proyecto en las condiciones pactadas; de igual forma se expuso las causas que estaban generando el atraso en las obras, que no eran inherentes a voluntad de Cosmos Constructores sas.

“VIGÉSIMO SEGUNDO: El día 25 de abril de 2023, Se radica carta a COSMOS CONSTRUCTORES SAS exigiéndole seriedad, pues no se recibió la propuesta que ellos mismos se habían comprometido entregar, así como tampoco ninguna comunicación excusándose. Así mismo los demandantes declaran la terminación del CONTRATO DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES firmado por las partes el 18 de septiembre de 2021 en la Notaria de 55.”

Es cierto, pero se insiste en la continuidad del acuerdo la cual se ha de efectuar como se planteó.

“VIGÉSIMO TERCERO: El día 12 de mayo de 2023, los aquí demandantes asisten a CENTRO DE CONCILIACION para solicitar audiencia de conciliación sobre el INCUMPLIMIENTO PROMESA DE VENTA DE DERECHOS HERENCIALES de vivienda ubicada en la Cra. 103ª Nro., 22F-50. El conciliador, SEGUNDO GARCIA RODRIGUEZ realiza citación a COSMOS CONSTRUCTORES SAS y a los demandantes para el día 19 de MAYO del año 2023 a las 2:30 PM.”

Es cierto, pero la comunicación no fue allegada oportunamente,

“VIGÉSIMO CUARTO: El día 19 de mayo de 2023, fecha en la cual debía realizarse la primera audiencia, COSMOS CONSTRUCTORES SAS, no asiste, es así como se programa una segunda audiencia para el día 26 de mayo de 2023.”

Es cierto.

“VIGÉSIMO QUINTO: El día 26 de mayo de 2023, se realiza la audiencia programada. A dicha audiencia asiste PASTOR MORENO en calidad de GERENTE Y SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL de COSMOS CONSTRUCTORES SAS y los demandantes.

El representante legal de la familia CARRILLO AMEZQUITA pone de presente el contrato objeto de la controversia manifestando las cláusulas que se suscribieron y no se cumplieron manifestando que los vendedores están dispuestos a escuchar propuestas de arreglo en torno al asunto, dejando claro que de no llegarse a un acuerdo piden se levante un ACTA DE CONCILIACION FALLIDA O DE NO ACUERDO.

Posteriormente toma la palabra el representante legal jurídico de COSMOS CONSTRUCTORES SAS, el señor HERLIN PASTOR MORENO, y manifiesta que por circunstancias ajenas a su voluntad no se ha podido cumplir con las con las obligaciones pactadas en el contrato y procede a proponer fórmulas de arreglo que no fueron aceptadas por ser desfavorables para los demandantes.

El funcionario Conciliador SEGUNDO GARCIA RODRIGUEZ declara que a partir de este momento queda AGOTADO EL REQUISITO DE PROCESABILIDAD dando paso para que las partes procedan a iniciar el proceso judicial al que hubiese lugar. La AUDIENCIA ES DECLARADA FALLIDA O NO ACUERDO.”

Parcialmente cierto, ya que las circunstancias de modo y tiempo ajenas a la voluntad de Cosmos Constructores sas, conocidas por los convocantes y que lo pactado no se ha realizado

A LAS PRETENSIONES.

Me opongo, por carecer de fundamento legal y Jurídico; el contrato esta perfeccionado, solamente falta concluir las disposiciones finales pactadas. Propongo:

PETICIONES:

1. Conforme a la promesa de compraventa, ya perfeccionada; permitir continuar con el proyecto, constituyendo la hipoteca, para garantizar el pago de las acreencias, la entrega del inmueble para realizar la obra; esto a través de Cosmos constructores o el tercero que designe eventualmente La Cooperativa Multiactiva MIR de Colombia, si fuere el caso. Para tal fin señor juez se servirá decretar: declarar probadas las excepciones ordenando continuar el contrato en los términos y condiciones pactados.

Subsidiariamente:

Señor juez, Sírvase muy respetuosamente declarar que; No hubo incumplimiento taxativo de parte de Cosmos Constructores sas, por causas ajenas a su voluntad y externas al negocio como lo fueron: **Primero-** Derogación de normas habituales para la construcción y enajenación de vivienda e implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial decreto 555; **Segundo-** Fenómeno de la pandemia post pandemia; **Tercero-** Crisis económica nacional: Crisis de insumos presentada en 2021 a 2022, Crisis económica inflacionaria consecuencias y dólar. **Cuarto-** Crisis financiera inmobiliaria: tasas de interés en créditos hipotecarios y Crisis asignación de subsidios mi casa ya. **Quinto-** De la burbuja inmobiliaria de la que nadie habla. (1. Prueba uno **INFORME CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA.**). En armonía a lo acordado en la promesa de venta de derechos herenciales en la cláusula DECIMO TERCERA: “... anulación de contrato y liquidación de garantía: el presente contrato y su garantía correspondiente, podrán ser anuladas y liquidadas en casos de: 1. caso fortuito o fuerza mayor, 2. Emergencia social y o sanitaria, decretada por el gobierno nacional, 3. actos punibles burbuja inmobiliaria cuarto crisis económica nacional... ” (subrayado y resaltado mío). Teniendo en cuenta este se decreta:

Declare la anulación del acuerdo, y por consiguiente restablecer a su origen las cosas pactadas previamente, esto es:

- a. Decretar la devolución de los dineros pagados, por valor de Cuarenta y dos millones de pesos (\$42'000.000), dentro de un plazo prudencial que consideramos sea un año a partir de la sentencia; así mismo y de manera opcional la posibilidad de ofrecer y vender los derechos de la licencia de construcción hoy a nombre de Cosmos Constructores SAS, por valor de cincuenta millones de pesos (\$50'000.000), sin que sea el óbice del negocio.
 - b. Oficiar a la oficina de instrumentos públicos la anulación de la anotación No 10 del folio de matrícula 50C-1441037, relacionada con la escritura pública No 1995 de la notaría 55 de Bogotá.
 - c. Oficiar a la notaría 55 de Bogotá para que imponga sello de anulado a la escritura pública No 1995 del 30 de octubre del 2021.
2. Condenar en costas y agencia en derecho a los demandantes.

FUNDAMENTOS, DE ORDEN LEGAL, JURISPRUDENCIAL, PARA QUE SEA DESPACHADA FAVORABLEMENTE LA PETICIÓN PORONGO LOS SIGUIENTES Y LAS EXCEPCIONES MÉRITO:

- El documento aportado, promesa de compraventa, es ley para las partes, tal como quedo estipulada, para el desarrollo normal de los negocios; Pero por ajenas a la voluntad, hicieron trasgredir la voluntad de una de las partes, que en ejercicio normal de las actividades de la empresa no lo pudo superar, afectando gravemente el objeto social de la empresa; como lo son: **Primero-** Derogación de normas habituales para la construcción y enajenación de vivienda e implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial decreto 555; **Segundo-** Fenómeno de la pandemia post pandemia; **Tercero-** Crisis económica nacional: Crisis de insumos presentada en 2021 a 2022, Crisis económica inflacionaria consecuencias y dólar. **Cuarto-** Crisis financiera inmobiliaria: tasas de interés en créditos hipotecarios y Crisis asignación de subsidios mi casa ya. **Quinto-** De la burbuja inmobiliaria de la que nadie habla. (1. Prueba uno **INFORME CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA.**); una sola de ellas talvez se podría superar; pero todas en conjunto, se convierten en un hecho generador de desestabilidad económica, por ser impredecibles e irresistibles, al tenor del artículo 64 del Código Civil Colombiano y Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala Civil.
- Por causas ajenas, al acuerdo plasmado en la promesa de compraventa a la cual es ley para las partes al tenor del artículo 1494 y siguientes del código civil, de igual forma cumple con los requisitos exigidos artículo 1740 del código civil, la promesa de venta perfeccionada por la escritura publica Número mil novecientos noventa y cinco (No. 1995), del treinta (30) de octubre dos mil veintiuno (2021), otorgada por la Notaría cincuenta y cinco del círculo Notarial de Bogotá D.C., e inscrita ala folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-1441037, de la oficina de registro de instrumentos Publico de Bogotá, Zona Centro, tal como se verifica en la notación número 10, al tenor del artículo 1857 ibidem.
 - En la promesa de venta de derechos herenciales, existen unos compromisos que aún no se han efectuado entre ellos el siguiente, enunciada en la cláusula séptima “**SÉPTIMA- ESCRITURA: ..., PARÁGRAFO SEGUNDO:** - Como quiera que el PROMITENTE COMPRADOR no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones de pago los prominentes vendedores, este respaldara las obligaciones pendientes con la constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía den primer grado a favor de solamente uno de los promitentes vendedores...” situación que a la fecha no se ha dado,(negrillas y subrayado fuera del texto).

- Mencionado lo anterior es prudente manifestar que; si bien hubo un no pago de algunas obligaciones, para Cosmos Constructores sas, no hay incumplimiento taxativo de las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, que se encuentra perfeccionada por cuanto la intención siempre ha sido seguir adelante con el proyecto o negociación, y que por circunstancias ajenas a Cosmos Constructores sas, ya antes mencionadas derivaron en la imposibilidad de pago, las cuales están formalizadas a favor del PROMITENTE COMPRADOR, mediante la promesa de compraventa suscrita entre las partes;
- De acuerdo a la Cláusula Sexta, Parágrafo Segundo “En la eventualidad de retracto y/o desistimiento por parte de los **PROMINENTES VENDEDORES** estos deberán asumir el costo de todas las mejoras, construcciones y estudios sobre el bien inmueble sobre el cual recaen los derechos herenciales objeto de promesa de venta, que hubieran ejecutado durante el transcurso del negocio...”, en ese orden los **PROMITENTES VENDEDORES**, tienen conocimiento pleno de la licencia que se tramitó y actualmente está vigente para desarrollar el proyecto (2. Segunda Prueba).

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR:

Artículo 64 Código Civil “**ARTÍCULO 64. <FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO>**. (Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”

“La fuerza mayor o el caso fortuito son circunstancias que la ley considera eximentes de responsabilidad en la medida en que acredita la ausencia de culpa de quien demuestra haber sido afectado por un hecho o circunstancia imprevisto e irresistible.

Fuerza mayor.

La fuerza mayor hace referencia a la existencia de un hecho que por su magnitud es imposible de resistirlo.

Adicionalmente, se trata de un hecho caracterizado por la imprevisibilidad, que ante la posibilidad de evitarlo exime de responsabilidad.

La fuerza mayor proviene de la voluntad de un tercero, o por efecto de la naturaleza, de modo que no es la consecuencia de acción o iniciativa de quien la sufre.

Caso fortuito.

El caso fortuito Es un hecho que sucede de forma inesperada e inadvertida, que sobreviene por sorpresa, de forma casual.

Son hechos que ocurren al azar y que no son producto o causa directa de las acciones desplegadas por quien sufre un hecho.

Concepto de fuerza mayor y caso fortuito.

La fuerza mayor o el caso fortuito es un concepto antiguo que lo encontramos definido en el artículo primero de la ley 95 de 1890, de Colombia:

«Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto á que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.» ...

Por su parte, la sala civil de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC16932-2015 con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García, reiteró:

«En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse ‘el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.’ (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias (CSJ SC, 2 dic. 1987, G.J. t. CLXXXVIII, pág. 332).

Es decir, ha de tratarse de fenómenos externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, que reúnan las características que de antaño estereotipan la figura, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorpresivos, insospechados, etc.) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o detenidos por una persona común) (CSJ SC, 31 ago. 2011, rad. 2006-02041-00).»

Concepto de imprevisible en la fuerza mayor y caso fortuito.

Un hecho imprevisible es aquel que razonablemente no se puede prever que ocurrirá, lo que se debe evaluar en el contexto de la actividad que se desarrolla.

El hecho imprevisible debe ser ajeno a la naturaleza de la actividad; debe ser un hecho extraño que normalmente no ocurriría.

Al respecto considera la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia del 16 de septiembre de 1961 T. XCVII:

«... que el hecho sea imprevisible, esto es, que dentro de las circunstancias normales de la vida, no sea posible contemplar por anticipado su ocurrencia. Por el contrario, si el hecho razonablemente hubiera podido preverse, por ser un acontecimiento normal o de ocurrencia frecuente, tal hecho no estructura el elemento imprevisible.»

Concepto de irresistible en la fuerza mayor y caso fortuito.

Para que se constituya la fuerza mayor o el caso fortuito, además de acreditar que el hecho fue imprevisible, se debe acreditar que tal circunstancia imprevista tuvo consecuencias irresistibles, que no se pudieron superar.

La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en la sentencia de 1961 antes referida, afirmó que:

«Que el hecho sea irresistible, o sea, que el agente no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias. En este preciso punto es indispensable anotar la diferencia existente entre la imposibilidad para resistir o superar el hecho y la dificultad para enfrentarlo. Porque un hecho no constituye caso fortuito o fuerza mayor, por la sola circunstancia de que se haga más difícil o más onerosa de lo previsto inicialmente.»¹

Para el caso que nos ocupa y que pongo en debate ante su Estrado; el hecho generador de caso fortuito o fuerza mayor para este asunto en concreto, conlleva al conjunto de hechos externos que de manera simultánea y conjunta se configuran en imprevisible con consecuencias irresistibles, y no cada uno de manera separada... Los hechos mencionados y documentados no podían ser previstos y mucho menos de manera conjunta, hechos que cada uno por su lado tuvo consecuencias y efectos dañinos en la normal ejecución del objeto social de la Empresa, conllevando a una suma de acontecimientos irresistibles para el sector

¹ Grenecie.com

inmobiliario y en especial para las empresas pequeñas. Por lo tanto, si se hubieran configurado éstas causales de manera independiente o en diferentes ciclos de tiempo muy seguramente no se hubieran sumado las consecuencias que al día de hoy las hicieron insuperables; dejando claro entonces que el concepto en discusión hace que la suma de las circunstancias mencionadas, la manera y al tiempo mismo que se dieron facultan para definir que se trata de un hecho impredecible, irresistible e insuperable, estos hechos generadores como lo son: **Primero-** Derogación de normas habituales para la construcción y enajenación de vivienda e implementación del nuevo plan de ordenamiento territorial decreto 555; **Segundo-** Fenómeno de la pandemia post pandemia; **Tercero-** Crisis económica nacional: Crisis de insumos presentada en 2021 a 2022, Crisis económica inflacionaria consecuencias y dólar. **Cuarto-** Crisis financiera inmobiliaria: tasas de interés en créditos hipotecarios y Crisis asignación de subsidios mi casa ya.

Quinto- De la burbuja inmobiliaria de la que nadie habla. (1. prueba uno **INFORME CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA.**). En ese orden; excepción prospera llamada al éxito.

2. **CLAUSULA PACTADA:**

Al tenor de la Cláusula Séptima, parágrafo segundo, existe un compromiso para el pago de las obligaciones dinerarias, artículo 1494 ibidem, el compromiso es taxativo, una vez se cumpla una condición como la entrega del predio, se debía establecer la hipoteca de primer grado en favor de uno de los **PROMITENTES VENDEDORES**, elección, para respaldar las obligaciones dinerarias; como no se ha cumplido, debe hacerse, y con ello se garantiza los pagos pendientes una vez sea entregado el Inmueble; en ese orden; excepción prospera llamada al éxito.

3. **INEXISTENCIA DE CAUSA PARA LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ENMARCADAS EN LA ACCIÓN PROPUESTA:**

Consiste esta excepción en la circunstancia de haberse celebrado un acto jurídico dentro del marco de las solemnidades ad-substantiam actus y ad probationem que se exigen para la validez de los actos y contratos que recaen sobre bienes raíces. Es así que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1857 del Código Civil "la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio...". Demostrado está que habiendo existido voluntad libre de presión que viciara el consentimiento, se acordó la venta de los derechos herenciales a título singular, de un bien, determinado plenamente por sus características especiales, por un precio y con las condiciones convenidas para su pago. Bástenos con examinar el contrato de promesa de venta de derechos herenciales celebrado entre las partes, el 18 de septiembre del año 2021, en el cual no se observa que haya existido presión alguna que viciara el consentimiento, concurriendo además la capacidad para contratar y obligarse sobre la transferencia de un Derecho negociable, por consiguiente, las modalidades del negocio igualmente nos llevan a concluir que el objeto y la causa son lícitos. La norma citada además previene "...la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...". Fijadas en el contrato de promesa de venta de derechos herenciales celebrado y confeccionado en los términos de Ley (artículo 89, Ley 153 de 1887) las obligaciones de las partes, una vez cumplidas estas, se procedió a la firma de la escritura pública de transferencia de dominio correspondiente, para agotar el requisito de la solemnidad ad-substantiam actus, suscribiéndose esta en la fecha pactada en el contrato de promesa de venta de derechos

herenciales, en la escritura pública número mil novecientos noventa y cinco (No. 1995), del treinta (30) de octubre dos mil veintiuno (2021), otorgada por la Notaría Cincuenta y Cinco del Círculo Notarial de Bogotá. Posteriormente se procedió a su Registro, quedando así perfeccionado el acto jurídico, pues como lo establece la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación civil de julio 28 de 1885, "En la compra de bienes inmuebles, de servidumbres y de derechos herenciales, es preciso distinguir dos actos distintos y sucesivos: El contrato en sí mismo y el registro. La perfección del acto solemne se agota por la escritura pública. El registro efectúa la tradición del dominio. Cada uno de estos actos tiene su propia finalidad, como ya se dijo. El primero solemniza el acuerdo de voluntades y crea el vínculo de derecho y las obligaciones respectivas entre los contratantes. Verifica la tradición el segundo.". El artículo 1880 del Código Civil, establece las obligaciones del vendedor que se reducen en general a dos: La entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida. Téngase en cuenta, que el acto jurídico contenido en la escritura número mil novecientos noventa y cinco (No. 1995), del treinta (30) de octubre dos mil veintiuno (2021), otorgada por la Notaría Cincuenta y Cinco del círculo Notarial de Bogotá estuvo precedido de una promesa de contrato. El artículo 1611 ídem, derogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, establece que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1.- Que la promesa conste por escrito. 2.- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) (1502 debe entenderse) del Código Civil, 3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4.- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo le falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado. Resulta claro que la negociación surtida entre las partes aparece clara y por ende no está revestida de vicio alguno ya que se realizó dentro de la normatividad legal vigente cumpliendo con las solemnidades que la Ley exige para este caso, negociación que se hizo entre personas legalmente capaces, que consintieron en dicho acto, que su consentimiento no adoleció de vicios y recayó sobre un objeto lícito, con causa lícita (artículo 1502 Código Civil). En este orden de ideas no se vislumbra por ningún lado la existencia de vicio alguno como para tener el contrato celebrado, en la fase de la promesa de venta de derechos herenciales y en la venta misma, como nulo, de nulidad absoluta o que concurriera en alguno de los dos actos una nulidad relativa. Es de la esencia del contrato de compraventa el dar una cosa por una parte y por la otra pagarla en dinero, que quedaron previstas en la constitución de hipoteca de primer grado, tal como consta en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Séptima, que se debieron constituir. Queda así claro que la acción propuesta carece de causa legal y jurídica, debiendo declararse probada esta excepción.

4. **INEXISTENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:** Complemento de la anterior excepción tenemos que siendo el negocio jurídico celebrado entre demandante y demandado legalmente válido, perfeccionado a través de las solemnidades que la Ley exige para este tipo de actos o contratos, ahora bien, existe el compromiso expreso para resolver las sumas dinerarias que resultaren impagados, tal como quedó escrito en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Séptima; quedando confirmado que la acción carece de causal legal jurídica, debiéndose declarar probada esta excepción.

5. **FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LO PACTADO:** En la promesa de venta de derechos herenciales, existen unos compromisos que aún no se han efectuado entre ellos el siguiente, conforma a la cláusula séptima “**SÉPTIMA- ESCRITURA: ..., PARÁGRAFO SEGUNDO:** - Como quiera que el PROMITENTE COMPRADOR no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones de pago los PROMITENTES VENDEDORES, este respaldara las obligaciones pendientes con la constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía den primer grado a favor de solamente uno de los promitentes vendedores...” situación que a la fecha no se ha dado.

6. **TODA EXCEPCIÓN GENÉRICA QUE RESULTE PROBADA DENTRO DEL PROCESO. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA**

Los hechos, fundamentos y razones de la defensa han quedado suficientemente expresados en la contestación de este escrito de demanda y sus excepciones.

A CONTINUACIÓN, EXPONGO LAS VARIABLES QUE AFECTARON DE MANERA DIRECTA A LAS EMPRESAS Y POR ENDE A LOS PROYECTOS QUE ESTABAN EN CURSO:

1. La implementación del POT 555 en diciembre 2021, dejó en un limbo jurídico a la ciudad de Bogotá, por cuanto los proyectos con norma anterior no pudieron ser concretados. De esta manera los proyectos con norma anterior acuerdo 6 de 1990 o decreto 190 de 2004 se vieron afectados considerablemente.
2. El fenómeno de la pandemia y post pandemia, como es de pleno conocimiento el mundo vivió una crisis sanitaria que afectó productivamente y económicamente a las empresas, muchas de las cuales quebraron o entraron en insolvencia durante esta época, momento en el cual las empresas MIR y Cosmos, intentaron continuar con su objeto social sin embargo el impacto económico fue devastador.
3. La crisis del Acero, los acontecimientos internacionales en especial la guerra de Rusia-Ucrania y la guerra económica EEUU-China, hacia 2021 puso en serios inconvenientes el suministro de insumos y la consecuente escases para el desarrollo de proyectos de construcción, afectando directamente los costos y tiempo de ejecución de las obras.
4. Acontecimientos económicos en Colombia, que se vivieron durante el 2021 y 2022, en donde se evidencio un aumento en las tasas de interés, el dólar con un tope en \$5300, ocasionando serios inconvenientes para consolidar y responder de manera adecuada con compromisos adquiridos previamente.
5. Crisis “mi casa ya” 2022, durante este periodo, se evidencio una crisis a nivel nacional por la incapacidad del gobierno para poder adjudicar nuevos subsidios de vivienda durante el transcurso de un año aproximadamente, afectando la confianza de inversionistas, la entrega de viviendas y su consecuente legalización.
6. Burbuja Inmobiliaria

PRUEBAS:

1. Prueba uno **INFORME CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA.**
2. Prueba dos, copia simple del auto administrativo que concede licencia de construcción No. 11 001 – 22 – 2954, con fecha de ejecutoria 23 de enero de 2023, otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.
3. Las documentales aportadas al proceso

ANEXOS:

1. Certificado de existencia y representación de la Cooperativa Multiactiva Mir de Colombia en toma de posesión
2. Resolución de toma de posesión

Lo mencionado en el acápite de las pruebas

Notificaciones:

A los demandantes y apoderados en la enunciadas en la Demanda.

La demandada y al suscrito:

Correo electrónico: cosmos.constructores@yahoo.es

Atentamente,

Herlyn Pastor Moreno Niño

Suplente del representante legal Cosmos Constructores sas.

C.c. 79117098

T.P. No. 101720 CSJ

Teléfono: 3115317882

Verbal No. 11001310304620230043800

Pastor moreno <herlynpastormorenonio@yahoo.es>

Jue 11/01/2024 8:51 AM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Cristian Moreno <mircosmos2023@gmail.com>

 8 archivos adjuntos (9 MB)

7 Cámara de comercio COSMOS CONSTRUCTORES SAS NIT 900786612-719 de octubre 2023.pdf; CONTESTAR DEMANDA.pdf; 1. Certificado Camara Mir 24 de noviembre de 2023.pdf; 2. Resolucion_ 2023331001975_ Toma de posesion_ Supersolidaria abril de 2023.pdf; 3. Anexo resolución superintendencia economia solidaria agosto 2023.pdf; Certificado abogado vigencia.pdf; PRUEBA DOS Licencia enero 23 de 2023 zafiro.pdf; PRUEBA UNO CRISIS INMOBILIARIA COLOMBIA.pdf;

Señor

JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Carrera 9 No. 11 – 45, Torre Central, Piso 2°

j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Verbal No. 11001310304620230043800

DE: Ana Patricia Carrillo Amézquita, Giovanni Armando Carrillo Amézquita, Héctor Carrillo Amézquita, Henry Rafael Carrillo Amézquita, Víctor Hugo Carrillo Amézquita, Juvenal Carrillo Amézquita.

Contra: Cosmos Constructores SAS

DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Notificaciones:

A los demandantes y apoderados en la enunciadas en la Demanda.

La demandada y al suscrito:

Correo electrónico: cosmos.constructores@yahoo.es

Atentamente,

Herlyn Pastor Moreno Niño

Suplente del representante legal Cosmos Constructores sas.

C.c. 79117098

T.P. No. 101720 CSJ

Teléfono: 3115317882