

SEÑORES

COPROPIETARIOS

CONSEJO DE ADMINISTRACION

REPRESENTANTE LEGAL DE GERONA DEL CIPRES

Por medio del presente escrito me permito presentar informe detallado realizado en este periodo de gestión del proceso Gerona del ciprés para el reconocimiento y terminación de las zonas comunes

1. RESUMEN DE ACTUACIONES REALIZADAS

El presente informe unifica y consolida la estrategia jurídica desplegada frente a los graves incumplimientos de la constructora Prabyc Ingenieros S.A.S. y las omisiones sistemáticas de las autoridades de vigilancia y control (Secretaría Distrital del Hábitat, Alcaldía Local de Fontibón y Alcaldía de Ibagué). A través de un seguimiento cronológico y la interposición de recursos, derechos de petición, requerimientos de renuencia y acciones de tutela, se ha documentado el abandono de la obra, la expedición irregular de licencias, y se ha exigido responsabilidad tanto al Distrito como a la administración de la Toma de Posesión en Ibagué.

2. EXPLICACIÓN DETALLADA Y CRONOLÓGICA DE LOS DOCUMENTOS Y RESPUESTAS

A continuación, se detalla el análisis integral de todos los archivos que componen el expediente, organizados cronológicamente:

- **19 de Agosto de 2022 y 24 de Octubre de 2023 | Sanciones Iniciales (Archivos "8.pdf" y "9.pdf"):** El Distrito ya tenía conocimiento de los incumplimientos. La Resolución 2186 de 2022 sancionó a Prabyc por deficiencias graves (falta de puertas cortafuego, no entrega de parqueaderos). Ante la falta de reparación, la Secretaría Distrital del Hábitat (SDH) profirió la Resolución 2485 de 2023, imponiendo multa sucesiva.
- **18 de Septiembre de 2024 | Toma de Posesión (Archivo "6.pdf"):** Resolución 1520 de la Dirección de Espacio Público de Ibagué. Ordena la toma de posesión de Prabyc por crisis financiera, nombrando un Agente Especial.
- **05 de Noviembre de 2024 | Cierre Irregular de Investigación (Archivo "15.pdf"):** Informe Técnico Caso 2337 de la SDH. Pese a las sanciones, evaluaron la revalidación de la licencia y recomendaron archivar el caso.
- **25 de Agosto de 2025 | Prórroga Toma de Posesión (Archivo "11.PDF"):** Resolución 00000313 de Ibagué que prorroga el proceso de toma de posesión y salvamento de Prabyc.
- **21 de Noviembre de 2025 | Petición al Agente Especial (Archivos "17.pdf" y "16.pdf"):** Se radicó petición exigiendo reconocimiento económico por la terminación de zonas comunes asumida por la copropiedad y entrega de estados financieros.

- **04 de Diciembre de 2025 | Evasivas del Agente Especial (Archivo "4.pdf"):** El Agente Especial respondió negándose a entregar la información financiera bajo "reserva legal" y confirmó la cesión de etapas a terceros.
- **10 de Diciembre de 2025 | Renuencia y Solicitud de Remoción del Agente Especial (Archivos "18.pdf", "RENUENCIA 1.pdf", "20.pdf", "14.pdf" y "21.pdf"):** * Se radicó la *Constitución en Renuencia* ante la SDH y la Alcaldía de Bogotá (Archivos 18 y RENUENCIA 1), exigiendo intervención inmediata, visitas técnicas y denunciando el abandono en el control urbanístico frente a las prórrogas de licencias injustificadas.
 - Simultáneamente, se envió un correo formal (Archivo 21) radicando la solicitud de remoción inmediata del Agente Especial Luis Arnulfo Moreno Prieto ante la Alcaldía de Ibagué (Archivos 20 y 14). En este documento se denunció la omisión en la recuperación de bienes (alzamiento de bienes) enajenados a familiares de los dueños de Prabyc y el ocultamiento de información.
- **19 de Diciembre de 2025 | Primera Respuesta de Ibagué (Archivo "22.PDF"):** La Dirección de Espacio Público de Ibagué respondió a nuestra petición del 11 de diciembre indicando que procedieron a "exhortar" al Agente Especial para que diera trámite e informara sobre el reconocimiento y provisión de la terminación de zonas comunes.
- **07 de Enero de 2026 | Respuesta Incompleta de la SDH (Archivo "7.pdf"):** La SDH alegó no tener omisión argumentando que ya impusieron multas en el pasado, y evadió la responsabilidad indicando que el control de la obra recae sobre la Alcaldía Local.
- **06 al 13 de Febrero de 2026 | Modificación de Licencia y Recurso (Archivos "licencia de construccion .pdf" y "RECURSO LICENCIA .jpeg"):** La Curaduría Urbana No. 5 concedió una modificación a la licencia a favor de Prabyc. Actuamos procesalmente interponiendo un recurso legal contra esta autorización.
- **17 de Febrero de 2026 | Traslado a Alcaldía Local (Archivo "5.pdf"):** La SDH remite formalmente nuestra queja de diciembre a la Alcaldía Local de Fontibón.
- **17 de Febrero de 2026 | Negativa a la Remoción del Agente Especial (Archivo "19.pdf"):** La Alcaldía de Ibagué emitió una respuesta de fondo declarando "improcedente" nuestra solicitud de remoción del Agente Especial. Argumentaron que no demostramos legitimidad como "acreedores" de Prabyc y que no aportamos pruebas sumarias sobre la ubicación y tradición de los bienes presuntamente desviados. Además, afirmaron que no es responsabilidad de la Dirección de Espacio Público rastrear esos bienes, sino del propio Agente Especial.
- **25 y 27 de Febrero de 2026 | Fallos de Tutela (Archivos "3.pdf", "2.pdf" y "10.pdf"):** Ante la inoperancia de las entidades, los jueces fallaron a nuestro favor. Se ordenó a Ibagué (Archivo 3) responder integralmente si procedían las copias a la Fiscalía, y a Bogotá (Archivo 2) se le exigió que la Alcaldía de Fontibón diera respuesta en 48 horas.
- **06 de Marzo de 2026 | Confirmación de Incumplimientos Persistentes (Archivo "12.pdf"):** La SDH nos notificó el Informe de Verificación de Hechos, donde se certifica oficialmente que el incumplimiento por "Áreas de parqueaderos no entregadas" aún persiste.

3. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS Y FINES DE LAS ACTUACIONES

Motivos de la Estrategia Jurídica:

1. **Omisión Estatal y Permisividad:** Entidades como la SDH, las Curadurías y las Alcaldías Locales han permitido modificaciones y revalidaciones sistemáticas de licencias , encubriendo el porcentaje real de obra y favoreciendo a un constructor incumplido e intervenido.
2. **Protección Irregular en la Toma de Posesión:** La administración en Ibagué y el Agente Especial actúan en connivencia. Mientras el Agente no rastrea los bienes desviados hacia familiares (posible alzamiento de bienes) , la Dirección de Espacio Público se niega a removerlo, escudándose en formalismos de procedibilidad y falta de pruebas que ellos mismos deberían investigar.
3. **Abandono Material del Proyecto:** La persistencia en la falta de entrega de parqueaderos y zonas comunes vulnera el derecho al patrimonio, la salubridad y la seguridad de la copropiedad Gerona del Ciprés.

Fines Perseguidos (Plan de Acción Legal):

1. **Agotamiento de Requisitos para Acción Popular:** Todas las peticiones de diciembre de 2025 (Archivos 14, 18 y 20) constituyeron en renuencia a las administraciones distritales y municipales. Con las negativas consolidadas (Archivo 19) , está despejado el camino para la Acción Popular por afectación a la moralidad administrativa y el patrimonio de los consumidores.
2. **Impulso de Investigaciones Penales y Disciplinarias:** Dado el blindaje de la Alcaldía de Ibagué al Agente Especial, la estrategia exige llevar las compulsas de copias a la Fiscalía General de la Nación para que se investiguen delitos de fraude a acreedores, fraude procesal y prevaricato por omisión.
3. **Garantizar el Saneamiento Fiduciario:** Se busca frenar cualquier cesión de obra a terceros insolventes hasta que los activos ocultos de Prabyc sean reintegrados a la masa de liquidación y destinados obligatoriamente a la finalización de la urbanización Gerona del Ciprés.

4. ANALISIS FINAL Y CONCLUSIONES

1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO LEGAL (RESTRICCIONES FINANCIERAS DE PRABYC)

Para comprender el estado actual de las reclamaciones, es imperativo reiterar la situación jurídica de la constructora. El proyecto Gerona del Ciprés se encuentra directamente afectado por la medida de Toma de Posesión para Administrar impuesta a Prabyc Ingenieros S.A.S., la cual fue ordenada mediante la Resolución 1520-00000304 de 2024.

Esta medida cautelar de intervención administrativa genera unas consecuencias estrictas sobre el manejo de los recursos de la constructora que impactan nuestras reclamaciones:

- **Pérdida de libre disposición de capital:** La constructora intervenida y sus administradores originales no pueden disponer a libertad del manejo de su capital ni de los bienes de la sociedad. La gestión de sus activos y pasivos se encuentra centralizada exclusivamente en el Agente Especial designado.
- **Régimen de autorización y plan de pagos:** Por mandato normativo (en concordancia con la Ley 66 de 1968, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y

el Decreto 2555 de 2010 que regulan las tomas de posesión), ningún pago, restitución o indemnización puede hacerse de forma directa o preferencial. Todos los pagos realizados requieren una estricta autorización legal y deben someterse a un plan de pagos o de salvamento estructurado por el Agente Especial, respetando la prelación de créditos de los acreedores reconocidos.

2. ESTADO DE LAS ACCIONES REALIZADAS

Frente a este complejo panorama fiduciario y administrativo, el equipo jurídico ha avanzado en los siguientes frentes, los cuales se encuentran en estado de **ejecución total** en su fase preliminar:

- **Solicitud de Reconocimiento de Zonas Comunes:** Se radicó formalmente ante el Agente Especial la solicitud exigiendo el reconocimiento económico por los costos asumidos para la terminación de las zonas comunes esenciales. Esta reclamación busca que la copropiedad sea reconocida e ingrese en la masa de liquidación/salvamento como Acreedor Quirografario (Clase 5). Adicionalmente, se exigió la titularización inmediata de las áreas comunes ya construidas o funcionales para que pasen a administración directa de la Copropiedad.
- **Agotamiento de Gestiones Preliminares:** Todas las gestiones preparatorias, derechos de petición, constituciones en renuencia contra las Alcaldías y la Secretaría del Hábitat, así como las acciones de tutela para forzar respuestas, se encuentran **100% ejecutadas**.

3. RECOMENDACIONES Y CONCRECIÓN DEL PLAN FINAL

Ante la evidente omisión, evasivas y negligencia continuada tanto de las entidades de control (Secretaría del Hábitat, Alcaldías) como de los demandados y del Agente Especial interventor, la etapa de requerimientos administrativos ha concluido.

Por lo tanto, la recomendación jurídica y el paso a seguir de manera inmediata es la concreción y radicación de nuestro plan final:

- **Vía Judicial Complementaria - Radicación de la Acción Popular:** Se procederá con la instauración de la Acción Popular, en el marco de la Ley 472 de 1998.
- **Objetivo de la Demanda:** Esta acción judicial se dirigirá contra las autoridades públicas (Alcaldía, Curaduría, Secretaría del Hábitat) por la omisión flagrante en su deber de vigilancia y control urbanístico. El propósito es obligar judicialmente a estas entidades a ejercer presión efectiva sobre el Agente Especial para garantizar la ejecución material del proyecto y la terminación de las zonas comunes (especialmente la Etapa 7) antes del vencimiento de la licencia de construcción.
- **Derechos Colectivos a Proteger:** La demanda se fundamentará en la grave vulneración de los derechos al Goce del Espacio Público (impedimento del uso de zonas verdes y vías prometidas), a la Salubridad y Seguridad Pública (riesgos por obras inconclusas), a la Defensa del Patrimonio Público (riesgo sobre áreas de cesión obligatoria) y a la Moralidad Administrativa

5. SOPORTES

anexo link virtual de Google drive donde se encuentran los soportes de todas las actuaciones realizadas para análisis y verificación de quien le interese

[https://drive.google.com/drive/folders/1ERnBU98bOHSphwuszN1K4kwYc6xDNldo?usp=share link.](https://drive.google.com/drive/folders/1ERnBU98bOHSphwuszN1K4kwYc6xDNldo?usp=share_link)

agradezco la colaboración

CRISTIAN JOVANNY RODRIGUEZ POMAR

CC. 14.395.502 DE IBAGUE

ASESORIA JURIDICA