



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA (E) DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En ejercicio de las facultades legales de que trata el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010 y en especial las conferidas en el Artículo 20 del Decreto Distrital No. 121 de 2008, modificado por artículo 1º del Decreto 578 de 2011, demás normas pertinentes y

CONSIDERANDO:

I. Toma de Posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, de conformidad con el artículo 20 del Decreto 121 de 2008, modificado por el artículo 1º del Decreto Distrital 578 de 2011, está facultada para: i) ordenar la intervención o toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales o jurídicas, que en desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, incurran en las causales previstas en el artículo 12 la Ley 66 de 1968; ii) designar al Agente Especial que se encargue de asumir su administración o liquidación; y en general. iii) expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas.

Que las funciones de inspección, vigilancia y control a cargo de ésta Subsecretaría se ejercen de manera permanente en procura de la adecuada preservación del orden social, con el propósito de lograr que las personas naturales o jurídicas que se dedican a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se ajusten a la normatividad que regula la actividad. (Ley 66 de 1968, Decretos Leyes 2610 de 1979.078 de 1987 y artículo 125 de la Ley 388 de 1997, y demás normas concordantes y complementarias).

Que en desarrollo de dichas funciones, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, tomo posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. con Nit. 900405126-3 y PERMAQUIM S.A.S. con el Nit. 800034626-9, mediante Resolución No. 374 de fecha 7 de abril de 2017, por encontrarse configuradas las causales de intervención 1,3,4 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, medida que fue ejecutada el día 21 de abril de 2017.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 115 y 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, 9.1.1.1.1. y 9.1.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, normas aplicables a la toma de posesión de enajenadores de vivienda, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat cuenta con un término inicial de dos meses para determinar la modalidad de la toma de posesión de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S., tal como lo señalo el artículo Tercero de la Resolución No. 374 del 7 de abril de 2017, mediante la cual se toma posesión de las citadas sociedades.

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat emitió la resolución No. 814 del 20 de junio de 2017, por la cual se ordena prorrogar el término de intervención de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S. por dos meses más de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.1.1.1., del Decreto 2555 de 2010 a efectos de que la Agente Especial pueda consolidar el “Concepto Integral” que se requiere para determinar la modalidad de la toma de posesión.

Que de conformidad con el 9.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación o si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, lo cual dependerá de los análisis efectuados por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat sobre la viabilidad de los proyectos que dieron objeto a la medida de toma de posesión de las sociedades comerciales intervenidas en su calidad de enajenadores de vivienda.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.2.1.1., del Decreto 2555 de 2010, la Agente Especial de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S. remitió el 14 de agosto de 2017, con radicado No. 1-2017-64846, el documento denominado “*INFORME DECRETO 2555 DE 2010 ART. 9.1.1.1.1.*”

II. Viabilidad de los proyectos de vivienda y de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S

Que en el documento denominado “*INFORME DECRETO 2555 DE 2010 ART. 9.1.1.1.1.*” presentado por la Agente Especial señala: “...**IDENTIFICACION DE LA SITUACION**...Las sociedades **INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S...** y **PERMAQUIM S.A.S.** adelantan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, radicando documentos en junio del 2013 del **proyecto CASTELLANA 91-2**, correspondiente a 16 apartamentos ubicados en la carrera 49 N. 91-91/85 de la ciudad de Bogotá.

725



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

*Para la realización del mencionado proyecto se constituyó contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION** entre **PERMAQUIM** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, creando el FIDECOMISO CASTELLANA 91-2, formado por dos inmuebles en el acto constitutivo con folios de matrícula 50C-582168 y 50C-415937, entendiéndose real y efectivamente trasferido al FIDECOMISO.*

*Dentro del desarrollo del proyecto castellana 91-2 se denunciaron ante la Secretaria del hábitat (S.H), algunas irregularidades las cuales no se pudieron desvirtuar llevando a la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades **Invarna S.A.S** y **Permaquim S.A.S**.*

*Alianza Fiduciaria (castellana 91-2) tiene cupo de crédito constructor con **DAVIVIENDA** con un capital de fecha de mayo de 2017 de \$2.036.091,40 e interés \$279.432.340,67 para un total de **\$2.315.523.758,07**. Constituyéndose hipoteca en mayor extensión a favor de Davivienda S.A.*

*En el periodo de esta intervención se estableció que **PERMAQUIM** e **INVARNA** desarrollaron el proyecto Castellana 91-1 ubicado en la dirección carrera 49 N° 91 86/94, donde se constató que falta por escriturar 10 apartamentos de los 16 que se construyó, igualmente se tiene crédito con Davivienda que al mes de mayo de 2017 adeuda por capital \$955.228.555 e intereses por \$155.087.867 para un total de \$1.114.316.422.*

Así las cosas se deberá indicar en primer término si el proyecto castellana 91-2 puede técnica, financiera y jurídicamente ser viable y poder establecer si las sociedades pueden desarrollar adecuadamente su objeto social o si se permiten lograr mejores condiciones para los hoy beneficiarios de área o si por el contrario es posible la liquidación tanto de las sociedades como de los patrimonios autónomos.

Es indispensable que la Secretaria del Hábitat expida una resolución en donde se deje claro que se tendrá hacer toma de posesión de los dos patrimonios autónomos CASTELLANA 91-1 y CASTELLANA 91-2., debido a que las hipotecas de mayor extensión no pueden interrumpir el proceso que en momento determinado hoy Davivienda tiene suspendida. ...”

En relación con la **parte técnica** del proyecto castellana 91-2, la Agente Especial informa que conforme a los análisis hechos por su equipo de trabajo concluir la obra tiene un costo aproximado de \$1.260.548.374,89 según análisis que detalla en su informe.

Por otra parte señala “...Técnicamente considero que la terminación del proyecto castellana 91-2 es **viable** de acuerdo a los estudios realizados hasta la fecha con todo el equipo de ingenieros y arquitectos de la intervención. ...”

RGB

CP



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

Respecto a la situación financiera de las intervenidas en el “Informe” la Agente Especial consagra: **“...Las empresas PERMAQUIM S.A.S. EN INTERVENCION NIT. No.800.034.626-9, E INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. EN INTERVENCION NIT No. 900.405.126-3, no cuentan con recursos monetarios para desarrollar las actividades administrativas necesarias para responderles a los beneficiarios de área de los proyectos Castellana 91-1 y Castellana 91-2.**

Si bien es cierto el proyecto CASTELLANA 91-2, tenía un respaldo de una entidad financiera en donde se constituyó la FIDUCIA (FIDUCIARIA ALIANZA), a la fecha no se tiene establecido por parte del agente especial como fueron los desembolsos de este patrimonio autónomo.

Igualmente, las sociedades INVARMA S.A.S y PERMAQUIM S.A.S., no solo presentan acreedores referentes al proyecto CASTELLANA 91-2, sino que una de ellas (PERMAQUIM) presenta acreedores laborales, tal como se constató en diligencia de toma de posesión, siendo más gravosa la situación. ...”

En cuanto la viabilidad del proyecto CASTELLANA 91-2 la Agente Especial presenta una serie de escenarios que permitirían cumplir el objetivo de entregar una vivienda digna a los beneficiarios de área, así:

“ESCENARIO No. 1.

La intervención está adelantando el levantamiento de dos (2) embargos de las cuentas de Davivienda por +/- \$ 270.000.000 que se utilizarían para desarrollar la parte administrativa. Ver anexo.

ESCENARIO No. 2.

La intervención utilizaría recursos de aquellos apartamentos que no han terminado de pagar para:

- 1. Terminar los apartamentos Castellana 91-2 y entregarlos.*
- 2. Terminar las zonas comunes de 91-1 y entregar.*
- 3. Desarrollo administrativo de la intervención.*

Los saldos que se recuperarían ascienden +/- a la suma de \$ 1.400.000.000.

ESCENARIO No. 3.

Venta de apartamentos sin beneficiarios de área de Castellana 91-2 +/- \$ 2.000.000.000.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

ESCENARIO No. 4.

Recuperación de los recursos de aquellos apartamentos que tienen problemas por haber hecho pagos en especie +/- \$ 753.779.758, discriminados así:

APARTAMENTO 204	CIRO ANTONIO SALINAS	PAGO \$ 144.000.000
APARTAMENTO 303	DIEGO LEON	PAGO \$ 172.096.000
APARTAMENTO 503	ANDRES RUBIO	PAGO \$ 98.000.000
APARTAMENTO 602	MARIA LUJAN	PAGO \$ 339.683.758

DESARROLLO DEL PROGRAMA DE FINANCIACION

ESCENARIO No.1	LEVANTAMIENTO DE DOS EMBARGOS DE LAS CUENTAS DE DAVIVIENDA S A	270.000.000
-----------------------	--	--------------------

ESCENARIO No.2	RECURSOS DE APATAMENTOS QUE NO HAN TERMINADO DE PAGAR	1.400.000.000
-----------------------	---	----------------------

ESCENARIO No.3	VENTA DE APARTAMENTOS SIN BENEFICIARIOS DE AREA DE CASTELLANA 91-2	2.000.000.000
-----------------------	--	----------------------

ESCENARIO No.4	RECUPERACION DE RECURSOS DE APARTAMENTOS QUE TIENE PROBLEMAS POR HABER HECHO PAGOS EN ESPECIE DISCRIMINADOS ASI:
-----------------------	--

APTO.204 CIRO ANTONIO SALINAS	144.000.000	753.779.758
APTO.303 DIEGO LEON	172.096.000	
APTO.503 ANDRES RUBIO	98.000.000	
APTO.602 MARIA LUJAN	339.683.758	

POB

CF



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

TOTAL ESCENARIOS	4.423.779.758
TOTAL PRESUPUESTO ADMINISTRATIVO	389.342.334
PRESUPUESTO TERMINACION EDIFICIO LA CASTELLANA 91-2	1.260.548.374
TERMINACION ENTREGAS ZONAS COMUNES DE LA CASTELLANA 91-1	150.000.000
TOTAL PRESUPUESTO DE FINANCIACION	1.799.890.708
SALDO A FAVOR	2.623.889.050

Concluyendo la Agente Especial que el proyecto castellana 91-2 es viable, bajo el supuesto que se cumplan los escenarios presentados y eventualmente quedarían recursos para pagar parte de los proveedores y demás obligaciones de las empresas. Aclarando eso sí, que existen obligaciones para con los trabajadores de PERMAQUIM e INVARNIA y con la DIAN que aún están en proceso de cuantificación.

III. DETERMINACION DE LA MODALIDAD

Que por las consideraciones expuestas, y teniendo en cuenta lo consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia señala que todos los colombianos tienen **derecho a vivienda** digna en donde el Estado fijara las condiciones necesarias para hacer efectivo ese **derecho**.

Debido a que es un derecho fundamental, y priman los beneficiarios de área se acoge el concepto de la **Agente especial** en el sentido de establecer como **modalidad de administración** con el único fin de concluir los proyectos castellana 91-1 y castellana 91-2 la toma de posesión de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S.

En mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 1318 DEL 15 DE AGOSTO DE 2017

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las Sociedades Inversiones Ariza Navas S.A.S y Permaquim S.A.S.”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Disponer que la Toma de Posesión de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S., identificada con Nit. 900.405.126-3 y PERMAQUIM S.A.S., identificada con Nit. 800.034.626-9 tendrá la modalidad de Administración.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar la notificación de la presente resolución a la Agente Especial y por ende Representante Legal de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar la publicación de la presente resolución en un lugar visible de las oficinas de las sociedades comerciales INVERSIONES ARIZA NAVAS S.A.S. y PERMAQUIM S.A.S., y publicar dentro de los tres (03) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, la presente Resolución en un diario de amplia circulación nacional y Registro Distrital, por una sola vez, de conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


ROSALBA GARCÉS BETANCUR

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (E)

Expedida en Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de agosto de 2017

Aprobó: Diana Carolina Pinzón Velázquez - Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda 
Elaboró: Adriana Lucia Rodríguez Espitia - Contratista 
Adriana Helena Moreno Chaves - Contratista

