

RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

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

En ejercicio de las facultades legales de que trata el artículo 19 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 la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR 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, literal f, 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 esta 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 de Hábitat, tomo posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. con Nit. No. 800.141.409 -5, mediante Resolución No. 824 del 4 de julio de 2023, por encontrarse incurso en la causal primera de intervención prevista en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

Que en la Resolución No. 824 del 4 de julio de 2023, se dispuso: **“ARTÍCULO SEGUNDO:** *La determinación de la modalidad (en administración o liquidación) de toma de posesión se realizará conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.* “, que iba del 6 de julio de 2023 al 5 de septiembre de 2023. Mediante comunicación AE-0028 del 30 de agosto de 2023, recibido vía correo electrónico, la Doctora Mónica Alexandra Macias Sánchez, en su calidad de Agente Especial de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. previo al vencimiento del término, solicitó la prórroga al término inicial para emitir concepto que le permita establecer la situación real desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico de la intervenida, justificando las razones que soportan su solicitud.

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, una vez valoradas las razones expuestas por el auxiliar de la justicia, emitió la Resolución No. 1755 del 4 de septiembre de 2023, por la cual se ordenó prorrogar el término de intervención de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. por el término de un mes más de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.1.1.1., del Decreto 2555 de 2010, es decir hasta el 5 de octubre de 2023, 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 artículo 9.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada puede continuar en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, o por el contrario procede la liquidación, lo cual dependerá del concepto integral que rinda la Agente Especial para definir la medida previo el análisis y valoración que sobre este lleve a cabo la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat para definir la modalidad.

II. Concepto Integral

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.2.1.1., del Decreto 2555 de 2010, la Agente Especial de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. remitió el 19 de septiembre de 2023, con radicado No. 1-2023-38931, el documento denominado *“CONCEPTO CIRCULAR No. 001 DEL 22 DE MARZO DE 2019 TOMA DE POSESION DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. NIT. 800.141.409-5...”*, en el cual emite el Concepto Integral señalando que *“... la sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S puede continuar bajo un esquema de intervención para administrar por el periodo de un año, en cuanto a que transcurridos dos meses se hizo un análisis legal, contable, técnico y financiero, descubriendo deficiencias legales, técnicas, contables y financieras; pero subsanables, y que su viabilidad pende de múltiples factores pero sobre todo el resultado que arroje el desenlace de la negociación con Bancolombia, la asamblea de*

RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

Copropietarios del proyecto de Vivienda Altos de San Jorge programada para el 24 de septiembre de 2023 y los planes de acción propuestos al contratante Triple AAA, ...”.

Luego de una extensa exposición sobre las circunstancias y hechos encontrados en esta primera fase, propone un plan de acción en los siguientes términos: “...*Objetivo: Enervar las causales de Intervención. Actividades: Conciliar, transar, hacer acuerdos con Bancolombia, con los promitentes compradores, con los proveedores, reformar el reglamento de copropiedad, levantar medidas cautelares y elevar a escritura pública, recaudar deudas de promitentes compradores, terminar la reconstrucción de la contabilidad, pagar a los empelados liquidaciones laborales antiguas, conciliar con las entidades de seguridad social, establecer deuda con la DIAN, secretaria de hacienda, y demás impuestos y obligaciones laborales, fiscales, hipotecarias, necesarias y quirografarias; adelantar trámites de licencias de construcción, de propiedad horizontal, actividades de urbanismo, venta de locales comerciales. Duración: 1 año...*”

Actuaciones que plantea adelantar:

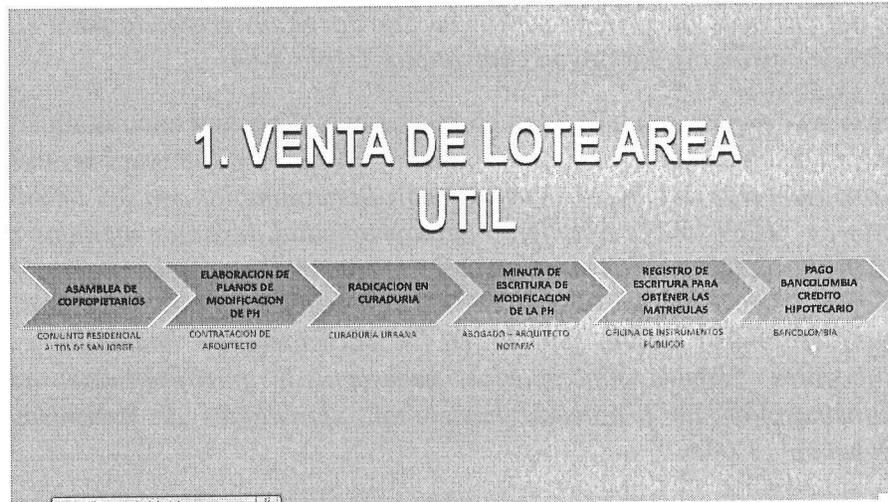
“LINEAMIENTOS BÁSICOS DE GESTION. 5.1. Estrategias generadas. Con el fin de poder realizar la escrituración de los promitentes compradores, es prioritario contar con recursos para poder negociar con Bancolombia y así lograr la liberación del área de mayor extensión.



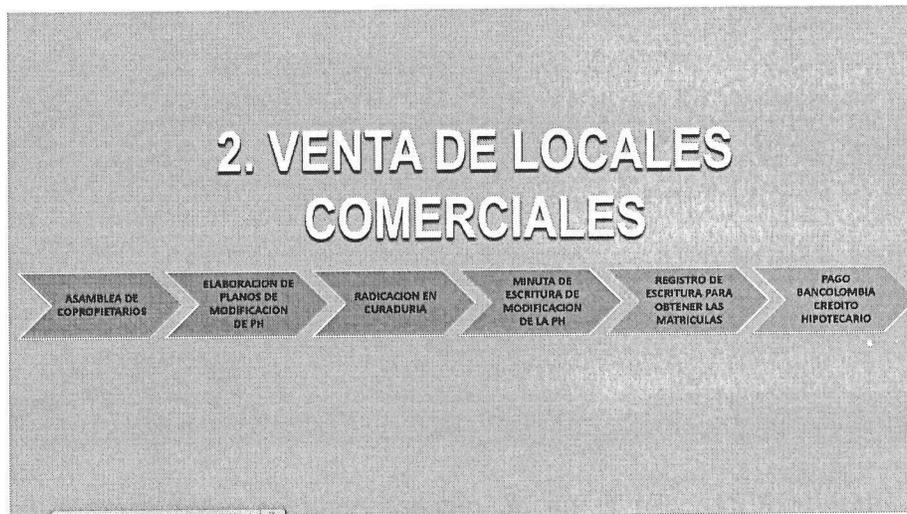
Se puede establecer que con el fin de obtener recursos, para avanzar en el proceso de escrituración, hay tres vías

RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”



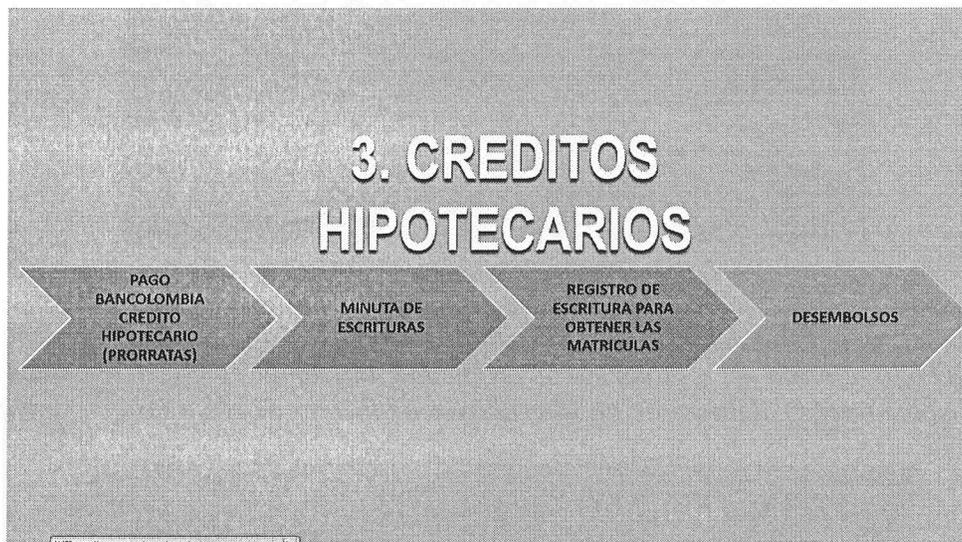
Estos son los pasos que se deben seguir, para obtener recursos a través de la venta del lote de área útil, esta vía requiere de unos trámites técnicos y administrativos que hace necesarios una inversión larga de tiempo y profesionales para su gestión....



RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

Esta fuente de recursos, también se debe iniciar con la convocatoria a la asamblea de copropietarios, ya que el proyecto se encuentra construido bajo licencia de construcción en modalidad: modificación de licencia vigente, en la cual se modificó el área de los locales y otros espacios. ...



Esta fuente de recursos requiere establecer acuerdos con Bancolombia ya que se deben liberar las hipotecas de cada unidad vía pago de prorrata. El valor aproximado de recaudo pendiente por recibir a través de los créditos hipotecarios de los compradores de la primera etapa es de \$1.100.000.000, cabe la pena resaltar que estas personas han recibido su apartamento y se encuentran viviendo allí.

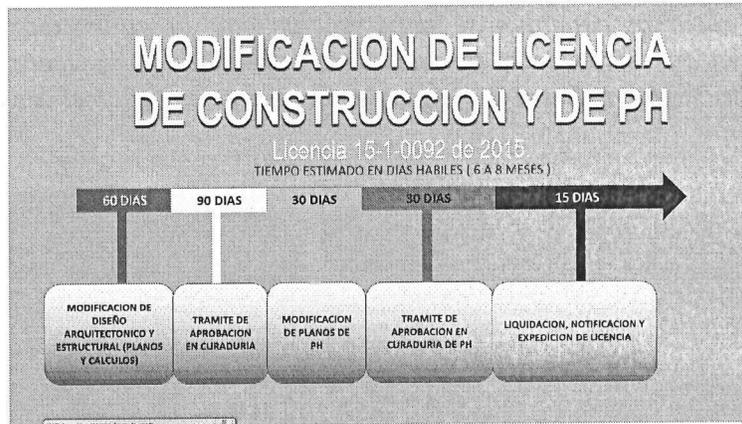
Bancolombia podría recibir el pago directo, pero se debe acordar con ellos previamente para garantizar la liberación de las unidades inmobiliarias y su escrituración.

Para modificar constructivamente el proyecto, una vez se cuente con la aprobación de la asamblea se debe tramitar la modificación de la licencia de construcción, lo que permitiría concluir el desarrollo de las áreas comunes y dejar el proyecto en una única etapa (torres 1 y 7):



RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”



Ahora bien, es preciso aclarar que esta futura modificación constructiva debe ser también aplicada en la reforma del reglamento de propiedad horizontal, lo que define que este trámite es indispensable para cualquiera de las alternativas de fuentes de recursos que se implementen.



Es importante precisar, que para poder llegar a la implementación de alguna de las opciones, se debe hacer labor de ventas tanto de los locales o del lote, y por supuesto contar con la anuencia de Bancolombia.

RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

III. Determinación de la modalidad

Que por las razones traídas y en consideración a las facultades atribuidas a esta Subsecretaría por el artículo 20, literal f, del Decreto 121 de 2008, el despacho acogiendo el concepto integral, dispone que la modalidad de intervención y toma de posesión de los negocios bienes y haberes la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. con NIT.800.141.409.-5, ordenada mediante la Resolución No. 824 del 4 de Julio de 2023, se define en administración de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, a efectos de que esta adelante todas las gestiones tendientes a superar la causal que dio origen a la toma de posesión de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Definir la Toma de Posesión de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S., identificada con Nit. No. 800.141.409 -5, ordenada mediante la Resolución No. 824 del 4 de julio de 2023, en Administración por el término de un año, contado a partir del 6 de octubre de 2023, hasta el 5 octubre de 2024, de conformidad con el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar la notificación de la presente resolución a la Agente Especial, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. NIT.800.141.409-5.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar la publicación de la presente resolución en un lugar visible de las oficinas de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. NIT.800.141.409-5, por siete (7) días hábiles. Publicar dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha de expedición de la presente resolución en un diario de amplia circulación nacional y Registro Distrital, por una sola vez, de conformidad con el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010.



RESOLUCIÓN No. 2344 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2023

“Por la cual se define la modalidad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Expedida en Bogotá D.C., a los dos (2) días del mes de octubre de 2023



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO
Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Guillermo Murillo Oliveros – Profesional Especializado *G.M.O.*
Adriana Lucia Rodríguez E. – Contratista *ALR*
Adriana Moreno Chaves – Contratista *AMC*