

RESOLUCIÓN No. 1775 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se ordena prorrogar el término de la intervención y 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 SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades legales de que trata la Ley 66 de 1968, especialmente los Artículos 12 y 19, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, en concordancia con el Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010 y las conferidas en el Artículo 20 del Decreto Distrital No. 121 de 2008, modificado por artículo 1° del Decreto 578 de 2011, demás normas pertinentes y,

CONSIDERANDO:

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el artículo 20 del Decreto 121 de 2008, modificado por el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011, está facultada entre otras 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 de 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, en ejercicio de dichas funciones, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat, mediante Resolución No. 824 del 4 de julio de 2023, ordenó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S., identificada con el NIT No. 800.141.409 -5, y designó a la Doctora MONICA ALEXANDRA MACIAS SANCHEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686, como agente especial.

Que, en el citado acto administrativo, 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 en el artículo 9.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010, consagra: *De conformidad con el artículo 115 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 21 de la Ley 510 de 1999, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación; si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social,*



RESOLUCIÓN No. 1775 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se ordena prorrogar el término de la intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

Página 2 de 6

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. La decisión correspondiente deberá adoptarse por la Superintendencia Financiera de Colombia en un término no mayor de dos (2) meses contados a partir de la fecha de la toma de posesión, prorrogables por un término igual por dicha entidad, previo concepto del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafin.”

Que mediante oficio con radicado No. AE-0028 del 30 de agosto de 2023, la Doctora MONICA ALEXANDRA MACIAS SANCHEZ, en su calidad de agente especial, solicitó

*“... prorroga al termino concedido para emitir concepto que permita establecer la situación real desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. debido a las siguientes: **CONSIDERACIONES***

PRIMERA: La Resolución No.824 DEL 4 DE JULIO DE 2023, emanada por la **SECRETARÍA DEL HÁBITAT**, señalo:

Por su parte artículo. 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 dispone: *“De conformidad con el artículo 115 del Estatuto Orgánico del Sistema financiero, modificado por el artículo 21 de la Ley 510 de 199, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada deber 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. La decisión correspondiente deberá adoptarse por la Superintendencia Financiera de Colombia en un término no mayor de dos (2) meses contados a partir de la fecha de la toma de posesión, prorrogable por un término igual por dicha entidad...”*

Por lo anterior, se dispondrá la medida de toma de posesión, para que en el término de dos (2) meses contados a partir de la disposición de esta medida, el agente especial que se designa, establezca la situación real desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico y emita concepto que permita a esta Subsecretaría definir la modalidad en que se surtirá el proceso de intervención (administración o liquidación).

SEGUNDO: El citado artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, señala un término de dos (2) meses para emitir concepto y poder *“... establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de*

RESOLUCIÓN No. 1775 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023

"Por la cual se ordena prorrogar el término de la intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S."

Página 3 de 6

liquidación, si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social...". Así mismo contempla un prorroga por el mismo termino.

TERCERO: *En desarrollo de mis funciones (y como lo he venido manifestando en mis previos informes), he tenido diferentes inconvenientes que a hoy no permiten emitir aun concepto para determinar sobre la viabilidad o no de la empresa CONSTRUCTORA PRIAMAR, tales como:*

Actividades pendientes a corto plazo

1. *Determinación total de la contabilidad. Reconstrucción de la contabilidad*
2. *Titularidad del inventario.*
3. *Cumplimiento de contratos de obra en ejecución.*
4. *Solución de los 59 apartamentos entregados sin escrituración.*
5. *Formalización y venta del proyecto altos de San Jorge.*
6. *Desembargo de bienes y dineros objeto de medidas cautelares.*

- 1- *No nos fue entregada la contabilidad de la empresa y se debió proceder con la reconstrucción de todos los soportes que permitan tener la claridad suficiente sobre estos.*
- 2- *El inventario de activos se ha visto entorpecido por cuanto no se ha podido determinar la titularidad de los bienes muebles, mas aun los que se denominan maquinaria amarilla que se encuentra en el lote en el que se proyecta el desarrollo de Altos de San Jorge.*
- 3- *Existen tres contratos con la empresa Triple A, en Barranquilla, dos en los que su ejecución está en más del 60%, y de ellos se esperan pagos hasta el final de las obras las cuales se esperan hasta el mes de noviembre de 2023.*
- 4- *Se lograron identificar cada una de las condiciones legales de la ocupación de los promitentes compradores de las torres 1 y 7 del conjunto Altos de San Jorge, sin embargo, la determinación y solución de cada una de las soluciones depende de factores con terceros, como liberación a prorrata de las unidades vendidas, la Conciliación y devolución de dineros por áreas no construidas como parqueaderos y depósitos.*

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 1775 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023

"Por la cual se ordena prorrogar el término de la intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S."

Página 4 de 6

- 5- *La venta del proyecto Altos de San Jorge con diferentes constructoras (Oikos, Urbansa, entre otros), con quienes se han sostenido reuniones comerciales y que mostraron interés en el proyecto, pero aun no han dado respuesta y que de llegar a feliz término, pende la continuidad o no de la constructora, pues fundamento de la medida fueron:*

Las Torres 2 y 6 no se construyeron y cuentan con radicación de documentos No. 400020180219, adicionalmente se estableció en los antecedentes administrativos, que el enajenador recibió por cuenta del contrato de administración de recursos de preventa, dineros por 61 apartamentos, en un monto de DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.800.000.000) aproximadamente, de los compradores vinculados a la fiducia, suma que a la fecha se encuentra en riesgo en razón a que esta torre no se construyó y tampoco se le han reintegrado los recursos a estos.

Por otra parte, está probado que el enajenador obtuvo un Crédito Constructor 22700225204 con Bancolombia otorgado en el año 2015, que se encuentra en mora según se refleja en la Nota 11 de los Estados Financieros y dio lugar a Proceso Ejecutivo con Acción Personal No. 2021003200 que cursa en el Juzgado 10º. del Circuito de Bogotá, con medida cautelar de embargo ejecutivo, por parte de Bancolombia S.A al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge.

También, está probado que de los 240 apartamentos de las Torres 1 y 7, a la fecha solo ha escriturado 179, lo cual conlleva grave impacto para el desarrollo del proyecto y sobre los estados financieros del enajenador, puesto que al no subrogarse el crédito de los adquirentes, el saldo del mismo, continua aumentando por los intereses que se siguen generando. Aunado a lo anterior, se imposibilita la escrituración a los viviendairos ante la no atención del crédito garantizado con la hipoteca de mayor extensión.

Pues en parte la gran mayoría de estos 59 casos, no cuentan con el parqueadero, ni el depósito que debe ser terminado por el constructor que desee adquirir el proyecto.

- 6- *Pese a que se han identificado diferentes procesos ante los juzgados, los mismos a la fecha en su totalidad, no se han pronunciado sobre el desembargo de activos de la sociedad, lo que permitiría contar con liquides para el pago de las obras en desarrollo, tanto en Barranquilla como en Valdivia, las que generan un flujo de pago que permitiría el pago de diferentes obligaciones.*

Así mismo, el desembargo de los apartamentos de las torres 1 y 7 de Altos de San Jorge que hacen parte de las medidas decretadas por el proceso que adelanta Bancolombia ante el Juzgado Décimo Civil Circuito.

RESOLUCIÓN No. 1775 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023

“Por la cual se ordena prorrogar el término de la intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S.”

Página 5 de 6

Obtener el resultado de estas actuaciones, es determinante para poder emitir concepto definitivo que permita definir la liquidación o la continuidad del desarrollo social de la Sociedad Constructora Primar.”

Que el Artículo 9.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010, establece la posibilidad de prorrogar el plazo de dos meses iniciales, por un término igual, para la entrega del Concepto Integral, mediante el cual se defina la modalidad de intervención en que se surtirá en proceso y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de una entidad vigilada, bien, en administración, es decir, que la entidad vigilada logre seguir desarrollando su objeto social, atendiendo parcial o totalmente a los acreedores, o si por el contrario, debe ser liquidada. En principio dicho concepto debe darse en el término de dos (2) meses, sin embargo, la norma precedente permite extender este plazo a solicitud del agente especial designado, por otro periodo igual al tiempo inicial.

Que en consideración a la información recabada en las reuniones de seguimiento realizadas en el desarrollo del proceso de intervención por parte de esta Subsecretaría en coordinación con la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, los días 14 y 21 julio de 2023 y 4 y 30 de agosto de 2023, los informes presentados por la agente especial, y teniendo en cuenta los argumentos expuestos por ésta, en la solicitud de prórroga formulada mediante comunicación AE-0028 del 30 de agosto de 2023, radicada el día 31 de agosto de 2023 con el No. 1-2023-36417 en la entidad, se evidencia que aún faltan elementos de juicio que permitan objetivamente emitir el concepto para definir la modalidad de intervención, por lo que se estima procedente la prórroga solicitada y en consecuencia, el Despacho considera que es suficiente otorgarla por un mes, de conformidad con las facultades de que trata el art. 9.1.1.1.1. del Decreto 2555 de 2010, para la presentación del concepto integral que permita determinar la modalidad de la toma de posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. por parte de agente especial. Término en el que el agente especial debe continuar las gestiones que relaciona en su escrito y radicar a más tardar el día 18 de septiembre de 2023 ante esta Subsecretaría su concepto.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: De conformidad con lo previsto por el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, PRORROGAR por un (1) mes, el proceso de intervención de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. identificada con NIT No. 800.141.409 -5, a

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 1775 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2023

"Por la cual se ordena prorrogar el término de la intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S."

Página 6 de 6

partir del 6 de septiembre de 2023 hasta el 5 de octubre de 2023, de conformidad con la parte motiva del presente acto.

PARÁGRAFO. A más tardar el día 18 de septiembre de 2023, la agente especial designada, deberá radicar el concepto integral.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la Doctora MONICA ALEXANDRA MACIAS SANCHEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686, en su calidad de agente especial de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR al agente especial, MONICA ALEXANDRA MACIAS SANCHEZ, ya identificada dar aviso a los acreedores de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. de la presente Resolución, mediante su publicación en un lugar visible en las oficinas de la intervenida, o cualquier otro medio eficaz.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR la publicación de la presente Resolución en el Registro Distrital y en la página Web de la entidad.

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Bogotá D.C., a los cuatro (4) días del mes de septiembre de 2023.



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Guillermo Murillo Oliveros – Profesional Especializado *GMO*
Adriana Lucia Rodríguez E. – Contratista
Adriana Moreno Chaves – Contratista *AMC*