

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

"Por la cual se ordena 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 1º 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 1º 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 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 la regula. (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 la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S., identificada con NIT. 800.141.409 -5, cuenta con Registro de Enajenador No. 2010096 de fecha 23 de julio de 2010 y Radicación de Documentos así:

Radicación No. 400020150085 del 30 de marzo de 2015: Corresponde a las Torres 1 y 7 de Altos de San Jorge de la Calle 139 No. 96 A – 35 de la ciudad Bogotá D.C. para 240 unidades (Apartamentos) (A folio 16 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 2 de 31

Radicación No. 400020180219 del 13 de septiembre de 2018: Corresponde a las Torres 2 y 6 de Altos de San Jorge de la Calle 139 No. 96 A – 35 de la ciudad Bogotá D.C. para 240 unidades (Apartamentos) (A folio 17 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

Que el día 05 de Agosto del 2019, la Señora Diana Marcela Santamaría Galindo y el Señor Ricardo Alberto Rincón Obando presentaron derecho de petición bajo el Radicado No 1-2019-29615, quienes actuando como compradores del Apartamento 447 de la Torre 6 del Proyecto Altos de San Jorge en Suba, solicitaron la actuación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, en razón a que el desarrollo del proyecto presentaba un retraso en la entrega del apartamento negociado con la constructora, sin evidenciar inicio de construcción de dicha torre. (A folio 18 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

Que, como consecuencia de la noticia instaurada por la señora Santamaría y el señor Rincón, en donde solicitan la actuación de esta Subsecretaría, la Subdirección de Prevención y Seguimiento desplegó las acciones administrativas tendientes a verificar el cronograma y avance del proyecto, conforme a la radicación de documentos de que trata el artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008. Inicialmente el día 14 de agosto del 2019, realizó visita técnica al proyecto, la cual fue atendida por el profesional de obra quien suministró la documentación e información solicitada; En la visita se evidenció que la obra no tenía avance constructivo.

Posterior a ello, el día 22 de agosto del mismo año, se realizó visita financiera, en donde la constructora indica que ya cuentan con punto de equilibrio para la Torre 6 con 72 apartamentos comprometidos de los 120 que consta, así mismo, informó que tramitarán un crédito bancario, que sumado a las cuotas iniciales y a los recursos propios financiarían el proyecto.

Que el 23 de agosto del 2019, bajo el Radicado 2-2019-45147, se otorgó respuesta a los peticionarios, comunicándoles el detalle de las visitas que fueron solicitadas bajo la petición con Radicado 1-2019-29615.

Que en cumplimiento de las funciones a cargo de la Subdirección de Prevención y Seguimiento, especialmente las consagradas en el literal e del artículo 21 del Decreto 121 de 2008, se procedió a elaborar informe de antecedentes, seguimiento y pruebas recaudadas Memorando No. 3-2023-1982 del 23 de marzo de 2023 (folio 1 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente), en relación con el proyecto de vivienda ALTOS DE SAN JORGE desarrollado por la Constructora Primar S.A.S. con radicaciones de documentos para enajenar números 400020150085 Torres 1 y 7 y 400020180219 Torres 2 y 6, de conformidad al artículo 185 del Decreto 019 del 2012, modificado por el Decreto

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 3 de 31

1783 de 2021, para la valoración y determinación de la concurrencia de las causales de intervención previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

En ejercicio de sus funciones la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, desarrolló las siguientes actuaciones de tipo técnico, jurídico y financiero al proyecto para determinar su estado, tales como requerimientos, visitas, reuniones presenciales y virtuales con la Constructora Primar S.A.S., en relación con el Proyecto Altos de San Jorge (Torres 1,7 y 2 y 6) dentro del cronograma financiero establecido por el citado enajenador.

Aspectos Técnicos:

Se realizaron nueve (9) visitas técnicas al Proyecto Altos de San Jorge Torres 1 y 7 correspondientes a la radicación 400020150085, las cuales se relacionan a continuación: (A folio 21 al 27 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

AREA	FECHA	DESCRIPCION DE LA VISITA
TECNICA	5/05/2016	Proyecto con un avance general del 5 %, la visita fue atendida por la Ingeniera Juanita Marcela Baquero en calidad de directora de obra, quien manifestó que la obra se ajusta a las especificaciones aprobadas. Que presenta demoras en ejecución debido a relocalización de pilotaje, toda vez que quedaron fuera de ejes, el tiempo estimado de atraso es de meses y medio. Esta proyectado para entregar la torre 1 en noviembre de 2016 y la torre 2 en noviembre de 2016.
TECNICA	26/10/2016	En proceso constructivo luego de verificación documental técnica e inspección visual general (no detallada). Se recomienda durante el desarrollo y ejecución del proyecto cumplimiento de normas y especificaciones
TECNICA	10/03/2017	No se realiza revisión documental por no encontrarse persona que autoriza el ingreso. Desde inspección visual exterior se observa para la torre 7 u



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 4 de 31

		aproximado de avance del 80% con actividades de acabados para la torre 1 un avance del 10% con actividades de estructura
TECNICA	21/07/2017	Se realiza revisión documental encontrando planos arquitectónicos aprobados por curaduría y licencia vigente con resolución de prórroga del 10 de marzo de 2017, se requerirá para la solicitud de copia de esta para actualización del proyecto. Se realiza recorrido para inspección visual observando actividades acordes al avance reportado por el Arq. Julia Gómez quien en calidad de Residente de obra atendió la visita continúan con actividades de acabados. Torre 7: 98% Torre 1: 70% En conversación con la representante de ventas las entregas están de acuerdo a las promesas de compraventa Torre. 1 noviembre-Diciembre Torre. 7 agosto-septiembre En trámite aprobación para instalación de servicios públicos definitivos de energía; gas natural y acueducto en revisión final.
TECNICA	15/06/2018	Visita atendida por profesional de obra quien suministra documentación e información técnica solicitada y con quien se realiza inspección visual general (no detallada) para determinar el avance físico de la obra. El proyecto general consta de 3 etapas de las cuales informa que ya cuenta con licencia de urbanismo para las 3 etapas. A la fecha la etapa con 240 unidades corresponde a esta radicación que consta de 2 torres. La torre 7 con un 100% de avance físico y la torre 1 en un 90% de acabados y zonas comunes en general. Sótano

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 5 de 31

		en un 90% y zonas comunes proporcionales a las torres. Las etapas III y II del proyecto no se han iniciado. El urbanismo mencionado del 50% corresponde a obras exteriores.
TECNICA	30/11/2018	Visita atendida por maestro oficial de obra y profesional de seguridad industrial. No obstante, a que no se encontró profesional residente o director de obra se suministra documentación e información técnica solicitada y se realiza inspección visual general (no detallada) para determinar avance físico de la obra. A la fecha la etapa I con 240 unidades corresponde a esta radicación que consta de 2 torres. Las torres 7 y 1 prácticamente terminadas y se están adelantando labores de remates en los sótanos.
TECNICA	28/03/2019	Proyecto prácticamente terminado faltando medidores de energía y una pequeña área de enchape de la zona BBQ. En la anterior en atención a la visita por parte de maestro de obra encargado quien suministra la información. En tanto no se encontró profesional de obra no se revisa documentación. Inspección visual parcial y general para verificar avance físico de obra.
TECNICA	14/08/2019	Proyecto prácticamente en el mismo estado de la visita anterior, falta de igual manera la instalación de medidores de energía. Información suministrada por profesional que atiende y con inspección visual general.
TECNICA	20/12/2019	Proyecto en el mismo estado de la visita anterior. Terminado habitado faltando dotación de medidores de energía.

De acuerdo con las visitas realizadas y desde nuestras competencias a través de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de esta Subsecretaría, se realizó el seguimiento al avance de obra de la radicación de documentos 400020150089 (torres 1 y 7), se estableció que estaba terminado y habitado desde el 20 de diciembre de 2019, según visita de dicha fecha.

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 6 de 31

Para la radicación de documentos 40020180219 (torres 2 y 6) se realizaron cinco visitas técnicas las cuales se relacionan a continuación: (A folio 30 al 33 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

ÁREA	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA VISITA
Técnica	2018-11-30	Se verifica bajo inspección visual que el proyecto NO ha iniciado su proceso constructivo. Solamente cuenta con el alistamiento del terreno.
Técnica	2019-03-28	Se observa que no ha iniciado prácticamente su proceso constructivo.
Técnica	2019-08-14	En la obra física general no se observa avance alguno. Indican que el atraso del proceso constructivo es consecuencia a la falta de ventas para lograr el punto de equilibrio en la parte financiera.
Técnica	2019-12-20	El Proyecto como obra física se encuentra en receso toda vez que no se observa avance alguno. Indica que el atraso del proceso constructivo es consecuencia a la falta de ventas para lograr punto de equilibrio en la parte financiera.
Técnica	24/11/2022	En desarrollo de nuestras actividades de inspección, vigilancia y control se realiza visita de verificación al proyecto objeto de esta radicación de documentos encontrado lo siguiente: En esta oportunidad NO se ubica personal alguno que atienda la visita en el campamento de obra. En visitas anteriores se atendía por parte de profesional técnico de obra. En el momento el predio se observa con cerramiento sin personal alguno de obra, ni con vigilancia que brinde más información. No obstante, se realiza nueva inspección visual (general y detallada) desde el exterior y se determina que el estado del proyecto continúa sin actividad de obra en el mismo estado que en las visitas anteriores. En conclusión, el proyecto continúa en estado de receso sin avance físico mayor al registrado en visitas anteriores.

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 7 de 31

		Del estado del avance físico existe conocimiento en el área financiera.
--	--	---

Con el seguimiento técnico de avance de obra relacionado en las anteriores visitas, se concluye que la radicación 400020180219, no comenzó su proceso constructivo.

Se incorporan a continuación los oficios solicitados relacionados a esta área (técnica) con sus respectivas respuestas. (A folio 34 al 61 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

RADICACION 400020180219					
OFICIO DE ENTRADA	FECHA	OBSERVACION	OFICIO DE SALIDA	FECHA	OBSERVACION
1-2018-35525	13/09/2018	RADICACION DE DOCUMENTOS 400020180219	2-2018-47177	3/10/2018	REQUERIMIENTO TECNICO Y JURIDICO
1-2018-41150	24/10/2018	RESPUESTA REQUERIMIENTOS 2-2018-47177	2-2018-56139	15/11/2018	CONTINUA REQUERIMIENTO TECNICO Y JURIDICO
1-2018-46556	4/12/2018	RESPUESTA REQUERIMIENTOS 2-2018-56139	2-2018-64935	20/12/2018	RESPUESTA A REQUERIMIENTO TECNICO

Aspectos Jurídicos:

Respecto a la Radicación de Documentos 400020150085 para las Torres 1 y 7

Para la radicación de documentos No. 400020150085 del 30 de marzo del 2015, con el Radicado 1-2015-20432, que corresponde a las Torres 1 y 7 del Proyecto Altos de San Jorge, la Constructora allegó certificado de tradición y libertad de la Matrícula Inmobiliaria 50N- 20678273 y código catastral AAA0234JSOE, lote que fue segregado de las Matrículas 50N- 1146472 y 50N- 1146473, del cual se evidencian los siguientes aspectos relevantes:

Certificado de Matrícula 50N- 20678273: **Anotación 1:** Inmueble con Cabida de 23.022,17m²; **Anotación 3:** La Constructora Primar S.A.S., antes Constructora y Consultora Alameda LTDA, constituyó Fiducia Mercantil con la Fiduciaria Bancolombia; **Anotación 4:** Hipoteca constituida por la Fiduciaria Bancolombia con Bancolombia S.A; **Anotación 5:** Constitución de Urbanización.

De esta matrícula se segregan nueve (9) folios de matrícula, dentro de los cuales se encuentra la Matrícula 50N-20815235, correspondiente al lote denominado Altos de San Jorge. (A folio 62 al 67 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente).

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 8 de 31

Respecto a la Radicación de Documentos 400020180219 para las Torres 2 y 6

Para la radicación de documentos No. 400020180219 del 13 de Septiembre del 2018, Radicado 1-2018-35525, que corresponde a las Torres 2 y 6 del Proyecto Altos de San Jorge, la constructora allegó certificado de tradición y libertad sin código catastral y con Número de Matrícula Inmobiliaria 50N-20815235, la cual fue abierta con base a la Matrícula 50N- 20678273, del cual se evidencian los siguientes aspectos relevantes: Lote Altos de San Jorge con área de 11.560,68 m²; **Anotación 1:** Hipoteca constituida por la Fiduciaria Bancolombia con Bancolombia S.A.; **Anotación 2:** Constitución de Urbanización; **Anotación 3:** Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal para la Etapa 1 y 7.

De esta matrícula se segregan (120) folios de matrícula de la Torre 1, (120) folios de matrícula de la Torre 7 y cuatro (4) locales comerciales.

Una vez revisada la actualización de los Certificados de Libertad y Tradición de los predios con matrículas 50N- 20678273 y 50N- 20678235, se evidenció que:

El Predio con matrícula 50N- 20678273, no presenta cambios ni modificaciones, sin embargo, como se había mencionado anteriormente, de esta matrícula se segregan nueve (9) folios de matrícula, dentro de los cuales se encuentra la matrícula 50N-20815235 correspondiente al lote denominado Altos de San Jorge.

Del predio con matrícula Inmobiliaria 50N-20815235, en la anotación 006, se evidencia que por medio del oficio 165 de 20 de enero del 2023, el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá, profirió medida cautelar de embargo ejecutivo con acción personal proceso 2021003200, por parte de Bancolombia S.A., al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge.

Mencionado lo anterior, y realizando el estudio jurídico de la Anotación 006, se presume que, el embargo realizado al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge recae sobre los 61 apartamentos pendientes por escriturar de las Torres 1 y 7 y sobre los metros restantes que no fueron construidos para la ejecución de las Torres 2 y 6.

Del estudio realizado de los folios de matrícula inmobiliaria 50N- 20678273 y 50N-20815235, los cuales se relacionan en la solicitud de documentos N. 400020150085 y 400020180219, no se evidencia el desglose de predios para las Torres 2 y 6, caso contrario sucede para las Torres 1 y 7 los cuales fueron mencionados anteriormente. (A folio 62 al 67 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

Respecto a la radicación de documentos 400020180219 Altos de San Jorge Torres 2 y 6: Una vez revisados los documentos allegados con la radicación de documentos No. 400020180219, la Subdirección de Prevención y Seguimiento, emitió el 03 de octubre 2018 oficio de salida bajo el

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 9 de 31

Radicado No. 2-2018-47177, mediante el cual, desde el área jurídica se solicitó allegar el certificado de libertad y tradición 50N- 20678273 del lote de mayor extensión, dado que, se realizó una modificación a la licencia de construcción 15-1-0092, la cual consistía en adicionar la segunda etapa de construcción en el Conjunto Altos de San Jorge, sin ampliar la vigencia de la misma (27-03-18); Así mismo, se modificaba el diseño del primer piso y los tres sótanos en el predio urbano localizado en la Calle 139 N.98ª-35 (actual), con matrícula inmobiliaria 50N- 20678273. Además de la solicitud del folio de matrícula, se realizaron requerimientos jurídicos a las Minutas de Promesa de Compraventa y de Escritura Pública.

El 24 de octubre del 2018, la Constructora Primar S.A.S., otorgó respuesta a los requerimientos realizados bajo el Radicado 1-2018-41150, allegando el Certificado de Matrícula Inmobiliaria 50N-20678273, sin embargo, se reiteran requerimientos técnicos y jurídicos bajo el oficio de salida 2-2018-56139 del 15 de noviembre del 2018, los cuales no fueron subsanados. (A folio 71 al 72 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

Revisado el expediente que contiene las radicaciones de documentos del Proyecto Altos de San Jorge de conformidad con el artículo 185 del Decreto 019 del 2012, se extrae de los folios 20 al 22, certificado expedido por la entidad financiera donde se comprometen a liberar las prorratas que se vayan enajenando. Igualmente, se observa a folio 23 del expediente de radicación de documentos escrito del apoderado general de la Fiduciaria donde se lee “... *que el patrimonio autónomo FIDECOMISO P.A. ALTOS DE SAN JORGE, en calidad de titular jurídico del lote mencionado en el numeral anterior, COADYUVA la solicitud presentada ante este despacho por EL FIDEICOMITENTE, esto es la Sociedad CONSTRUCTORA PRIMAR S.A. identificado con Nit. No. 800.141.409-5, y en su nombre a la Señora Juanita Marcelo Boquero identificada con Cédula de Ciudadanía No. 53.050.556. de Bogotá; para que adelante todos los tramites requeridos para la radicación de documentos de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda del proyecto P.A. ALTOS DE SAN JORGE.*”

Aspectos Financieros:

Se realizaron siete visitas de carácter financiero al Proyecto Altos de San Jorge Torres 2 y 6 correspondientes a la radicación de documentos 400020180219, las cuales se relacionan a continuación: (A folio 73 al 78 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

ÁREA	FECHA	DESCRIPCIÓN DE LA VISITA
------	-------	--------------------------

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 10 de 31

Financiera	2019-08-22	-El proyecto cuenta con un avance arquitectónico del 2.16% y los tiempos de entrega se han pospuesto en un año más, para 2021. -El endeudamiento es bajo y el nivel de activos corrientes es considerable. La liquidez, cuya prueba ácida equivale a 1.09 veces es aceptable, pero descansa en los intangibles, representados en derechos fiduciarios sobre el mismo proyecto, los cuales no son realizables en el corto plazo. El margen de acción para inyectar recursos propios al proyecto es bajo. -Ya se han prevendido el 60% de las 120 unidades de la Torre 6, lo que constituye el punto de equilibrio, según la vigilada y la Torre 2 se comenzará a ejecutar cuando se hayan vendido 85 de las 120 unidades de la Torre 6. -Aún no es clara la financiación del proyecto que se soporta en un 93% en la expectativa del flujo de ingresos por ventas. Si no se obtienen los recursos del crédito, no contemplados en el presupuesto que se presenta o los provenientes de alguna forma de financiación adicional a la prevista, no hay aún un parte de tranquilidad sobre el cierre financiero y, por tanto, sobre la viabilidad del proyecto.
Financiera	2020-11-03	- Atiende la Doctora Juanita Marcelo Baquero representante legal, quien aduce la demora a problemas de financiación con Bancolombia, donde por problemas con la copropiedad de la primera etapa no ha podido cumplir con esta financiación en parte porque la modificación de la licencia de construcción para la parte de comercios, creando mayores unidades comerciales, no ha podido llevarse a cabo por desacuerdo con la copropiedad, por lo tanto no le aprueban un nuevo préstamo constructor para la segunda etapa, no obstante que ya Bancolombia cuenta con hipoteca sobre el predio en mayor extensión
Financiera	2021-08-18	- Atiende la Doctora Juanita Marcelo Baquero representante legal, indica que han decidido desistir de la realización de la etapa II del proyecto Altos de San Jorge Torres 2 y 6, debido a los inconvenientes que tienen con la copropiedad de las torres 1 y 7 los cuales no han querido firmar la modificación al reglamento de propiedad horizontal

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 11 de 31

		para modificar la licencia de construcción e incluir 12 locales comerciales. -Con respecto al dinero de los promitentes compradores, indica que solo se vendieron unidades de la torre 6, y corresponden a 60, y el monto en dinero equivale a 3.000 millones, los cuales se invirtieron en el proyecto, por lo tanto, indican que no tienen los dineros para devolverlos. -Para obtener dinero para pagar el crédito constructor y devolver los dineros a los compradores el enajenador ha decidido vender la parte del lote donde se iba a construir la etapa II y III, para esto también necesitan la firma de la copropiedad para poder hacer el deslindamiento y dejar las torres 1 y 7 como única etapa, nos indica que han estado en conversaciones con el abogado de la copropiedad para llegar a un acuerdo.
Financiera	2021-11-03	Mediante reunión virtual se determinó: -Existe pasivo con compradores por \$2.976.584M - Se suscribieron documentos de conciliación de 18 compradores por valor de \$629.672 Millones de pesos. - La empresa planea para el bimestre enero-febrero/2022 hacer una devolución de saldos con recursos propios por \$350 Millones de pesos y adicional estima hacer otra devolución por \$2.345 Millones de pesos en el bimestre julio-agosto/2022, provenientes de proyectar la venta del lote en \$20.000 Millones de pesos.
Financiera	2022-04-20	-Indican que de la primera etapa torres 1 y 7 están pendientes por escriturar 61 unidades, de éstas 11 apartamentos con deuda por 1.142.698.415, y no se indica que pasa con los 50 inmuebles restantes que no están escriturados. -De la última relación de devolución a los 62 promitentes compradores de la torre 6, se realizó la devolución de \$32.879.947 el



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 12 de 31

		cual no se identifica en el cuadro que adjuntan ya que corresponde a los mismos valores de la relación de diciembre/2021, pasando de \$630.372.357 a \$663.252.304. -No se evidencia la devolución de \$350.000.000 con recursos propios que se había enunciado que se haría a febrero de 2022, faltó 317.120.053 (350.000.000-32.879.947) -Señala la realización de 2 asambleas extraordinarias con los copropietarios de las torres 1 y 7, el 27 de noviembre y el 04 de diciembre de 2021, se planteó una garantía para que la copropiedad permita la ejecución de las actividades pendientes de modificación. Los interesados en la compra del lote proponen la constitución de una fiducia por \$1.300.000.000, para lo cual están en mesas de trabajo para la implementación de dicha fiducia. -De no llegar a un acuerdo indica hará la devolución con los recursos obtenidos en el ejercicio de su objeto social, sin indicar la fecha de culminación de la entrega de los recursos. -La deuda con Bancolombia asciende a 13.652.568.081,19 -No adjunta los Estados Financieros a diciembre 31/2021 como se le solicito, adjunta los de septiembre 30/2021.
Financiera	2022-08-17	Se realiza la reunión con la doctora Juanita y el doctor Juan Camilo Forero asesor jurídico. De acuerdo con el desarrollo de la reunión el enajenador no ha logrado un avance ni un acuerdo con la copropiedad para la modificación del reglamento de propiedad horizontal y así sanear el proyecto. Como también indica la preocupación por el vencimiento de la licencia urbanística el próximo febrero 4/2021 por incurrir en un limbo jurídico, al respecto radicaron ante la curaduría directamente la modificación urbanística para ver si es viable el desenglobe sin la aprobación de la copropiedad.

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 13 de 31

		Con respecto a la devolución de los dineros a los promitentes compradores de la torre 6, durante el 2022 indican unas pequeñas devoluciones con recursos propios, de los cuales no indican el monto. Al indagar el poco dinero que se ha devuelto a los promitentes compradores de la torre 6, indica que han hecho un gran esfuerzo para devolver el dinero con recursos propios y que no devolverán más hasta que se logre la venta del lote.
Financiera	MI	Se realiza la Reunión virtual a las 10:00 am mediante Teams. se pregunta a la doctora Juanita, acerca del cruce de los dineros con apartamentos de las torres 1 y 7, a lo cual responde que uno fue un desistimiento por lo tanto se entregó al promitente comprador de la torre 6 y el otro fue un local comercial que se entregó al señor Juan de Jesús, con las implicaciones que tiene en este momento la venta de los locales que no se pueden escriturar. Con lo anterior no tienen más apartamentos para hacer cruces. Con la Asamblea de la primera etapa torres 1 y 7 continúan las dificultades para realizar la reunión para que firmen la propuesta de modificación al reglamento de propiedad horizontal, ahora están consiguiendo un salón que garantice el aislamiento para realizarla. También manifiesta que, los promitentes compradores que tenían se retiraron del negocio, por lo cual ofrecieron el predio a otras grandes constructoras, están en el estudio de 4 constructoras, interesadas en realizar proyectos. En el desglose quedan 7.500 metros para la venta. Tienen pendientes por escriturar apartamentos de la etapa I torres 1 y 7 debido al problema con Bancolombia, que al no pagárseles el crédito constructor no liberan los predios.



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 14 de 31

		Para devolver los dineros a los promitentes compradores de la torre 6, pusieron a la venta el predio de su propiedad en Refugio de la Campiña. No puede dar un tiempo para la devolución de los dineros a los compradores de la torre 6, espera que sea dentro de lo que falta de este año 2022. Se le indica a la doctora Juanita que se dará traslado a la Subdirección de Investigaciones, para lo de su competencia Se le hace hincapié en lo importante y urgente que es realizar el pago del total de los dineros a los promitentes compradores de la torre 6.
--	--	--

Bajo el Radicado No. 1-2022-40311 del 26 de septiembre de 2022, la Constructora Primar S.A.S., presentó Estados Financieros con corte a 31 de Julio de 2022, con todos los anexos solicitados, de los cuales se demuestra lo siguiente: (A folio 79 al 106 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)

- El total de activos asciende a SESENTA MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL PESOS M/CTE. (\$60.211.000), pasivo total por TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE. (\$33.444.000) y un patrimonio de VEINTISÉIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE. (\$26.767.000).
- El endeudamiento es del 55,5% y por tanto tiene una solvencia patrimonial de 44,5% que indica en general que por cada peso (\$) que está en el activo, 55,5 centavos son de los acreedores y 44,5 centavos son de la empresa.

La liquidez que se puede ver reflejada en el flujo de caja o en el indicador de liquidez, cociente entre activos corrientes y pasivos corrientes, es decir que, si los activos clasificados como corrientes, que se definen como en aquellos que se convierten en efectivo hasta máximo 1 año, como se ven o se encuentran frente a las obligaciones contraídas de plazo máximo de 1 año, para colegir, si indica liquidez o capacidad de pago normal del pasivo corriente y el funcionamiento normal de la empresa.

En este caso según la clasificación de los estados financieros, el activo corriente está por CINCUENTA Y SIETE MIL MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE. (\$57.415.000.000) y el pasivo corriente por VEINTINUEVE MIL MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$29.509.000.000), **dando una relación 1,9, indicando capacidad de pago de corto plazo.**

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 15 de 31

Sin embargo, el indicador de la liquidez anterior es aparente, dado que esta se define como activo corriente / pasivo corriente, con la condición de que los activos corrientes se conviertan en efectivo antes de un año, lo cual no ha ocurrido, en consecuencia, no se ha producido la rotación necesaria del numerador, para hacer efectivas esas cuentas y poder pagar el pasivo corriente.

Los activos corrientes más significativos son: Inventarios apartamentos terminados sin escriturar y otros por VEINTICINCO MIL MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE. (\$25.965.000.000), locales para la venta por SIETE MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$7.200.000.000) e intangibles derechos fiduciarios sobre terrenos estimados en QUINCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$15.455.000.000). Los 3 rubros anteriores ascienden a CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$48.610.000.000).

Existe un crédito hipotecario de CATORCE MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14.800.000.000) vigente con Bancolombia, no amortizado y vencido, pasivos por SIETE MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$7.046.000.000), que cruzan con la escrituración de las Torres 1 y 7 y DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.800.000.000), de las Torres 2 y 6 no construidas, que no han devuelto a los adquirentes de vivienda.

Según relación de las notas 9 y 10 de los estados financieros con corte a 31 de julio de 2022, no se conoce la situación jurídica de:

- Lote Universidad la Sabana por \$1.500 millones
- Locales Monteredondo por \$600 millones,
- Licencia de explotación minera por \$500 millones.

El resto del componente de las notas 9 y 10 corresponde al lote y locales Altos de San Jorge, sobre los cuales pesa una hipoteca de mayor extensión con Bancolombia, por un crédito que a 31 de julio de 2022, asciende a CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$14.796.000.000) que se tramitó para las Torres 1 y 7 y el cual no ha sido cancelado por el enajenador.

Actualmente cursa proceso ejecutivo con medida cautelar sobre el predio con matrícula inmobiliaria 50N-20815235, en la anotación 006, en donde se evidencia que por medio del oficio 165 del 20 de enero de 2023, el Juzgado 10°. Civil del Circuito de Bogotá, profirió medida cautelar de embargo



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 16 de 31

ejecutivo con acción personal proceso 2021003200, por parte de Bancolombia S.A., al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge, así mismo, se informa que para las Torres 2 y 6 no presentaron soporte de financiación hipotecaria, sus medios de financiación fueron con ventas y recursos propios.

Según el flujo de caja aportado al momento de la radicación, las Torres 2 y 6, debieron terminar en octubre de 2020, y tener a julio de 2019, una ejecución física equivalente a DIECISÉIS MIL SESENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$16.060.182.265), que representa el 42% de los costos directos del proyecto.

La financiación de los CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$54.222.951.337), del costo del proyecto se presupuestó con una alta dependencia de las ventas por CINCUENTA MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$50.222.951.337) y el resto a partir de recursos propios por CUATRO MIL MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$4.000.000.000).

El Proyecto Altos de San Jorge, el cual cuenta con radicación de documentos N.400020180219, tiene un patrimonio autónomo que cobija todas las torres, constituido con Fiduciaria Bancolombia, denominada PA Altos de San Jorge con aporte del terreno ubicado en Suba, en el cual se desarrolla el Conjunto Residencial Altos de San Jorge, este terreno fue utilizado para la construcción de las torres 1 y 7, proyecto que ya se encuentra ejecutado y en proceso de escrituración. (A folio 1 al 193 Carpeta 2 de la Caja 1 del Expediente)

Bajo el Radicado 2-2022-74407 del día 08 de diciembre del 2022, se solicitó a la Fiduciaria Bancolombia información de carácter financiero y jurídico respecto al Proyecto Altos de San Jorge Torres 1,2,6 y 7., sin recibir respuesta al momento de la expedición del presente acto. La constructora ha dado respuesta a todos los requerimientos realizados. (A folio 194 al 336 Carpeta 2 de la Caja 1 del Expediente).

La Ley 66 de 1968, en su Artículo 12 expresa “(...) *El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley, o disponer su liquidación: 1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones. (...)*”.

Por lo anterior, el numeral primero del artículo 12 antes citado, es la causal que soporta la decisión de proferir medida de intervención y toma de posesión, ya que, al realizar el estudio del presente caso, y como se había mencionado en el memorando No. 3-2023-1982 del 23 de marzo de 2023 de la

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 17 de 31

Subdirección de Prevención y Seguimiento, el enajenador bajo Radicado No. 1-2022-40311 del 26 de septiembre de 2022, remite estados financieros con corte del 31 de julio del 2022, registrándose un crédito en mora con Bancolombia de CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14.796.000.000), crédito que financió las Torres 1 y 7 ya construidas y enajenadas, bajo la Radicación de Documentos No. 400020150085 del 30 de marzo del 2015. Actualmente cursa proceso ejecutivo con medida cautelar sobre el predio con Matrícula 50N-20815235, en la Anotación 006, en donde se evidencia que por medio del Oficio 165 de 20 de enero del 2023, el Juzgado 10°. Civil del Circuito de Bogotá, profiere medida cautelar de embargo ejecutivo con acción personal proceso 2021003200, por parte de Bancolombia S.A., al Fideicomiso Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge.

Del análisis realizado para determinar que la obligación con Bancolombia se encuentra en mora por CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$14.799.000.000), se estableció que el crédito constructor data del 2015, para las Torres 2 y 6 no ha habido financiación, crédito pasó de TRECE MIL QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$13.510.000.000) a 31 de diciembre de 2020 A CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14.796.000.000), nota 11 de los Estados Financieros, bajo el número Crédito Constructor 22700225204, a la fecha de proferir el presente acto administrativo no consta se haya cancelado por parte del enajenador.

Se estableció igualmente, que a los promitentes compradores de las Torres 2 y 6 no construidas, se les adeuda aproximadamente la suma de DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MILLÓN DE PESOS M/CTE. (\$2.841.000.000), por concepto de anticipo de compra de los inmuebles prometidos en venta que se giraron al enajenador para viabilizar la adquisición de esta, precisando que según la información aportada por la Constructora Primar S.A.S., se había llegado a acuerdos con los compradores sobre la devolución de estos anticipos, compromiso que también fue incumplido.

Sobre la no devolución de los recursos a los compradores de las Torres 2 y 6, se evidencia en los estados financieros con corte a 31 de julio del 2022, donde figura la partida de **cuotas iniciales promitentes compradores por valor de \$2.841,3 millones** sin devolver en la nota 16 de Otros Pasivos de los Estados Financieros.

Las devoluciones efectivas según los estados financieros aportados a diciembre 31 del 2020 se discriminan así: debían de la Torre 6 \$2.936,5 millones de pesos y a julio 31 del 2022 \$2.841,3 millones para una disminución de \$95,2 millones de pesos, lo cual indica que persiste la obligación con los compradores, la misma según el estado de liquidez del enajenador no ha podido ser atendida. (A folio 79 al 106 Carpeta 1 de la Caja 1 del Expediente)



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 18 de 31

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, en cumplimiento de sus funciones emite concepto sobre la procedencia de la medida de intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., a través del memorando 3-2023-2927 del 2 de mayo de 2023, en el cual luego del análisis y valoración de los antecedentes remitidos por la Subdirección de Prevención y Seguimiento en el memorando No. 3-2023-1982 del 23 de marzo de 2023, acogiendo lo manifestado en la valoración financiera incorporada en los antecedentes y pruebas recaudadas, del cual destaca:

“...del análisis de los Estados Financieros, se constató que la Sociedad Constructora Primar S.A.S., se encuentra en mora frente a la amortización del crédito constructor con Bancolombia, entidad bancaria que inició proceso ejecutivo con acción personal que cursa en el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., radicado No. 2021003200, dentro del cual se impuso medida cautelar de embargo sobre el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20815235, inmueble sobre el cual se desarrolla del Proyecto Altos de San Jorge. Del análisis de los Estados Financieros si bien se concluye que la sociedad en relación con los indicadores de endeudamiento y solvencia patrimonial, entendido el primero como la relación de pasivos frente a los activos, es del 55.5 % que se considera normal y la solvencia que es la relación entre el patrimonio y el activo del 44.5 % que igualmente se considera normal; la empresa se encuentra en una dificultad grande de liquidez, que corresponde a la relación entre activo corriente y el pasivo corriente que es de 1.9 que indicaría que los activos corrientes, entendidos como aquellos que se vuelven efectivos en máximo un año, alcanzan 1.9 veces para para pagar el pasivo corriente de máximo un año, más grave aún que esos activos corrientes en el estado financiero a julio de 2022, siguen siendo los mismos de años anteriores y no se han convertido en efectivo, lo que indica que la empresa no puede pagar las obligaciones de corto plazo dada la baja relación entre esos activos corrientes.”

Igualmente, resalto que por concepto de multas impuestas a la Sociedad Constructora Primar S.A.S., por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, se encuentra en firme a la fecha sin comprobar su pago por valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$34.140.594).

Continúa la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda, indicando de conformidad con las conclusiones remitidas por la Subdirección de Prevención y Seguimiento mediante el memorando No. 3-2023-1982 del 23 de marzo de 2023, que los antecedentes valorados sitúan a la Sociedad Constructora Primar S.A.S., en un riesgo de incumplimiento con los viviendistas vinculados al proyecto, por lo que es necesario activar en aras de proteger los derechos de los adquirentes de

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 19 de 31

vivienda, la facultad de intervención y toma de posesión atribuida a esta Subsecretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 20, literal f del Decreto 121 de 2008, ya que está plenamente acreditada la configuración de la causal número 1 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, que consagra: *“Cuando haya suspendido el pago de sus obligaciones”*.

Estando objetivamente comprobada la causal de intervención de suspensión de pago de sus obligaciones por parte de la Sociedad Constructora PRIMAR S.A.S., la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda recomendó proceder con la medida de intervención y toma de posesión, igualmente que la definición de la modalidad se estableciera en el marco del numeral 2 del artículo 116 del Decreto 663 de 1993, en concordancia con los artículos 9.1.1.1.1 y 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, para efectos que en el término allí fijado, el agente especial que se designe, emita concepto previo que incorpore el análisis y valoración de la información financiera, técnica y jurídica a que haya lugar, sobre la modalidad de intervención en que deba surtir el proceso.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Este Despacho una vez realizado el análisis de procedencia de la medida de intervención y toma de posesión, encuentra que la Sociedad Constructora Primar S.A.S., presentó dos raditaciones de documentos para el Proyecto Altos de San Jorge, uno de ellos correspondiente para las Torres 1 y 7 bajo el Radicado 400020150085, para 240 unidades de vivienda, modalidad apartamentos, de las cuales se construyeron y habitaron las 240 unidades, de estas, según información suministrada por el apoderado de la copropiedad, mediante radicado No. 1-2023-22036 del 13 de mayo de 2023, se encuentran pendientes de escriturar 59 apartamentos que se segregaron del folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50N-20815235, los cuales se relacionan a continuación:

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	APARTAMENTO
20815250	205
20815257	304
20815262	401
20815263	402



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 20 de 31

20815273	504
20815276	507
20815285	608
20815286	701
20815287	702
20815290	705
20815293	708
20815295	802
20815296	803
20815297	804
20815299	806
20815303	902
20815313	1004
20815320	1103
20815329	1204
20815330	1205
20815337	1304
20815338	1305
20815341	1308
20815344	1403
20815345	1404
20815346	1405
20815349	1408
20815351	1502
20815352	1503
20815353	1504
20815354	1505
20815357	1508
20815358	1601
20815360	1603
20815361	1604
20815368	251

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 21 de 31

20815372	255
20815376	351
20815377	352
20815400	651
20815403	654
20815405	656
20815407	750
20815413	756
20815421	856
20815435	1054
20815437	1056
20815442	1153
20815444	1155
20815445	1156
20815451	1254
20815453	1256
20815455	1350
20815461	1356
20815466	1453
20815457	1454
20815469	1456
20815484	1655
20815485	1656

En el mismo sentido, se encontró en los antecedentes administrativos que del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20815235, se segregaron los siguientes folios de matrícula inmobiliaria que aparecen a nombre de la Sociedad Constructora Primar S.A.S.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	LOCAL
20815242	Local 1
20815243	Local 2



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 22 de 31

20815244	Local 3
20815245	Local 4

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 10°. 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 adquirientes, el saldo del mismo, continua aumentando por los intereses que se siguen generando. Aunado a lo anterior, se imposibilita la escrituración a los viviendistas ante la no atención del crédito garantizado con la hipoteca de mayor extensión.

Por todo lo anterior, se concluye que concurre la causal de intervención número 1 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

En consecuencia, el Despacho de conformidad con el literal f, artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011, está facultado para tomar las medidas necesarias tendientes a salvaguardar el interés público, el orden legal y los intereses patrimoniales de las familias que hacen parte del Proyecto Altos de San Jorge ubicado en la Calle 139 No. 96 A – 35 de la Ciudad Bogotá D.C.

Artículo 20, literal f), del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el artículo 1° del Decreto 578 de 2011: *"f. 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 la Ley, designar al Agente Especial que*

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 23 de 31

se encargará de asumir su administración o liquidación; y, en general, expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas, todo lo anterior conforme a las normas y procedimientos previstos sobre la materia".

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).

Las razones antes invocadas fundamentan la aplicación de la medida de toma de posesión, en tanto que, con ella se persigue la protección especial y preferente de los particulares que pretenden adquirir vivienda, así como mantener y preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público, por lo que esta Subsecretaría, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el literal f) del artículo 20 del Decreto 121 de 2008, modificado por el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011, en concordancia con el Decreto 663 de 1993 y Decreto 2555 de 2010, ordena la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., de acuerdo con las actuaciones e informes de la Subdirección de Prevención y Seguimiento y la recomendación emitida en el concepto de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en lo pertinente.

En consecuencia, la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda en observancia al Instructivo PM05-IN79V3, designará a la Doctora MONICA ALEXANDRA MACIAS SANCHEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686 como Agente Especial para adelantar el proceso de intervención y toma de posesión que se dispone.



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 24 de 31

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Tomar posesión inmediata de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, de los negocios, bienes y haberes de propiedad de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., identificada con Nit. 800.141.409-5, representada legalmente por Juanita Marcelo Baquero, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.050.556, o quien haga sus veces, de conformidad con el certificado de Cámara de Comercio que reposa en el expediente, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

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 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: Disponer las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

1. El embargo y secuestro de los bienes de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., identificada con Nit. No. 800.141.409-5.
2. Disponer la ocupación inmediata de los libros de cuentas, papeles y demás documentos relacionados con sus negocios y las acciones que sean necesarios en el domicilio principal, ubicado en la Carrera 49B No. 106-39, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y en la dirección del Proyecto Altos de San Jorge ubicado en la Calle 139 No. 96 A – 35 de la ciudad Bogotá D.C., y los demás lugares en que se determine que existen documentos, bienes y demás haberes del intervenido.
3. La inmediata guarda de los bienes y postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro.
4. La Prevención a todos los deudores de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., y a todos los que tengan negocios con ella, incluso juicios pendientes, que a partir de la fecha de la expedición del presente acto deben entenderse con el agente especial que se designe, como único representante legal.

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 25 de 31

5. Ordenar el registro del acto administrativo que dispone la intervención en la Cámara de Comercio del domicilio de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., identificada con Nit. No. 800.141.409-5.
6. Comunicar a los jueces de la República y a las autoridades que adelanten procesos de jurisdicción coactiva, sobre la suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra el enajenador objeto de toma de posesión, con ocasión de las obligaciones anteriores a dicha medida y la obligación de dar aplicación a las reglas previstas por los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006.
7. Advertir que, en adelante no se podrán iniciar ni continuar procesos o actuación alguna contra la intervenida sin que se notifique personalmente al agente especial, so-pena de nulidad.
8. Comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que dentro de los treinta (30) días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades:
 - a. Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la Sociedad Constructora Primar S.A.S., como titular de bienes o cualquier clase de derechos;
 - b. Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula inmobiliaria de los siguientes inmuebles, el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 050N-20815235 y los que se segregaron de este que se relacionan a continuación.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA SEGREGADOS DEL DE MAYOR EXTENSIÓN N. 50N-20815235	APARTAMENTO
20815250	205
20815257	304
20815262	401
20815263	402
20815273	504
20815276	507
20815285	608
20815286	701
20815287	702
20815290	705



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 26 de 31

20815293	708
20815295	802
20815296	803
20815297	804
20815299	806
20815303	902
20815313	1004
20815320	1103
20815329	1204
20815330	1205
20815337	1304
20815338	1305
20815341	1308
20815344	1403
20815345	1404
20815346	1405
20815349	1408
20815351	1502
20815352	1503
20815353	1504
20815354	1505
20815357	1508
20815358	1601
20815360	1603
20815361	1604
20815368	251
20815372	255
20815376	351
20815377	352
20815400	651
20815403	654
20815405	656

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 27 de 31

20815407	750
20815413	756
20815421	856
20815435	1054
20815437	1056
20815442	1153
20815444	1155
20815445	1156
20815451	1254
20815453	1256
20815455	1350
20815461	1356
20815466	1453
20815457	1454
20815469	1456
20815484	1655
20815485	1656
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	LOCAL
20815242	Local 1
20815243	Local 2
20815244	Local 3
20815245	Local 4

- c. Decretar el embargo y secuestro de los demás inmuebles de propiedad de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., que no se encuentren identificados en el literal anterior de este artículo. Para el efecto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informará a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los Registradores de Instrumentos Públicos efectúen las correspondientes anotaciones.
- d. 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 Sociedad Constructora Primar S.A.S., y



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 28 de 31

los que se encuentren bajo la figura de coadyuvancia para el desarrollo del proyecto de vivienda radicado por el enajenador, particularmente el embargo registrado en la anotación número 6, del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20815235, que tiene como titular a la Fiduciaria Bancolombia como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge.

- e. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes del enajenador intervenido a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.

Así mismo, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá por el mismo medio, ordenar a todos los Registradores de Instrumentos Públicos del país que se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:

- a. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - b. Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de las intervenidas a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial, en cuyo caso se debe cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión.
9. Comunicar al Ministerio de Transporte, para que dicha entidad directamente o mediante solicitud a todas las Secretarías de Tránsito y Transporte del país proceda a:
- 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.
 - b. Cancelar los embargos decretados con anterioridad a la fecha de la adopción de la medida de toma de posesión que afecten los vehículos de la intervenida.
 - c. Cancelar los gravámenes que recaigan sobre los vehículos de la intervenida a solicitud únicamente por el agente especial mediante oficio.
 - d. Abstenerse de cancelar los gravámenes constituidos sobre vehículos a favor de la intervenida, cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.
 - e. Abstenerse de registrar cualquier acto que afecte el dominio de vehículos de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por el agente especial.
10. La prevención a todo acreedor, y en general a cualquier persona que tenga en su poder activos de propiedad de la intervenida, para que proceda de manera inmediata a entregar dichos activos al agente especial.

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 29 de 31

11. La advertencia de que el agente especial está facultado para poner fin a cualquier clase de contrato existente al momento de la adopción de la presente medida, si los mismos no son necesarios.
12. La prevención a los deudores de las intervenidas, de que sólo podrán pagar al agente especial, advirtiéndolo la inoponibilidad del pago hecho a persona distinta.
13. La interrupción de la prescripción y la no operancia de la caducidad, respecto de los créditos a nombre de la entidad que hayan surgido o que se hayan hecho exigibles antes de la toma de posesión.
14. La separación de los administradores, directivos, de los órganos administrativos y dirección, de conformidad con el artículo 116 del Decreto 663 de 1993. **El Revisor Fiscal inscrito en la Cámara de Comercio al momento de la disposición de la siguiente medida seguirá ejerciendo el cargo.**
15. Ordenar el embargo de los dineros, títulos y bienes que se encuentren depositados a nombre de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., en las entidades afiliadas al sistema financiero y bancario nacional, así como en otras entidades captadoras de dinero al público a nivel nacional.
16. En consecuencia, las entidades financieras deberán abstenerse de pagar, redimir o tramitar cualquier desembolso en las cuentas, depósitos o valores de la persona jurídica intervenida mediante el presente acto que no sea autorizado por el agente especial.
17. La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.

ARTÍCULO CUARTO: Designar a la Doctora MONICA ALEXANDRA MACIAS SANCHEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686, como agente especial, para que adelante bajo su autonomía y responsabilidad el proceso de intervención y las demás diligencias relacionadas de conformidad con las normas del Decreto 663 de 1993 y 2555 de 2010 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO QUINTO: Comisionar para la ejecución de la diligencia de toma de posesión que se adopta en la presente resolución a la Doctora MILENA GUEVARA TRIANA, en su calidad de



RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 30 de 31

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat o quien haga sus veces y al funcionario Doctor GUILLERMO MURILLO OLIVEROS de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

PARÁGRAFO: Así mismo, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales apoyarán dicha diligencia las contratistas ADRIANA LUCIA RODRIGUEZ ESPITIA, ADRIANA HELENA MORENO CHAVES y DANIEL GUERRERO OTERO

ARTÍCULO SEXTO Comunicar a la Secretaría Distrital de Hacienda la medida de toma de posesión adoptada mediante la presente resolución.

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente resolución al representante legal de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., JUANITA MARCELO BAQUERO, identificada con cédula de ciudadanía No. 53.050.556 o quien haga sus veces, de conformidad con lo señalado en el artículo 291 del E.O.S.F., en concordancia con el artículo 9.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, si la misma no pudiese notificarse personalmente al representante legal, se notificara por Aviso que se fijará por un (1) día en lugar público de las oficinas de la administración del domicilio social o en su defecto en las instalaciones del proyecto con radicación de documentos ante esta entidad, denominado Altos de San Jorge ubicado en la Calle 139 No. 96 A – 35 de la ciudad Bogotá D.C. y al correo electrónico para notificación judicial que figura en el certificado de Cámara de Comercio contactenos@cprimar.com

ARTÍCULO OCTAVO: 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 designada a efecto que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo con lo expuesto en la presente resolución, en la Ley 66 de 1968, y a las demás normas concordantes.

ARTÍCULO NOVENO: Publicar dentro de los tres (03) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, la parte resolutive de la presente resolución en un diario de amplia circulación nacional, y en el Registro Distrital y la Página Web de la Secretaría Distrital de Hábitat, por una sola vez, de conformidad con el artículo 9.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma procede el recurso de reposición ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de esta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 66 de 1968, en

RESOLUCIÓN No. 824 DEL 4 DE JULIO DE 2023

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

Página 31 de 31

concordancia con lo pertinente de la Ley 1437 de 2011. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo.

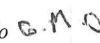
NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

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



IVETH LORENA SOLANO QUINTERO

Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda

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

