

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA 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, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 405 de 1994, en concordancia con el Decreto 663 de 1993, Decreto 2555 de 2010, la Ley 1437 de 2011, modificada por la Ley 2080 de 2021 y en particular 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 literal f) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el artículo 1 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 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 del 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 MÓNICA ALEXANDRA MACIAS SÁNCHEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686, como Agente Especial.

Que mediante Resolución No. 1775 del 4 de septiembre de 2023 la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda resolvió prorrogar por un (1) mes adicional el proceso de intervención y 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, a partir

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 2 de 15

del seis (6) de septiembre de 2023 hasta el cinco (5) de octubre de 2023, de conformidad con la solicitud presentada mediante Radicado No. AE-0028 del 30 de agosto de 2023 por la doctora MÓNICA ALEXANDRA MACIAS SÁNCHEZ, en su calidad de Agente Especial, sustentada en la falta de elementos que permitieran determinar la modalidad del proceso de intervención de la Sociedad Constructora Primar S.A.S.

Que mediante Resolución No. 2344 del 2 de octubre de 2023 la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, definió que el proceso de intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., identificada con NIT 800.141.409 -5, dispuesto mediante la Resolución No. 824 del 4 de julio de 2023, se surtiera en la modalidad de Administración por el término de un año, contado a partir del seis (6) de octubre de 2023, hasta el cinco (5) de octubre de 2024, de conformidad con el artículo 9.1.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, considerando entre otros elementos, el concepto integral de la Agente Especial radicado en esta entidad con el número 1-2023-38931.

Que en el citado concepto integral, la Agente Especial manifestó que, realizado el análisis legal, contable, técnico y financiero, evidenció deficiencias subsanables, y que, si bien su viabilidad dependía de múltiples factores entre otros, la participación propositiva de Bancolombia (Crédito Constructor) y los compradores de vivienda, era posible superar las causas de la intervención. Para tal fin propuso un plan de acción, con unos lineamientos básicos de gestión, orientados a la venta de los activos previo su avalúo, precisando que el activo de mayor valor para estos efectos es el lote remanente del Proyecto Altos de San Jorge y para disponer del mismo requería agotar una serie de instancias.

Que para ello, se requería entre otras la modificación del reglamento de propiedad horizontal, que dependía de la decisión de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Altos de San Jorge, para 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). Adicionalmente, en dicha reforma se legalizaría la situación de los 12 locales construidos, que en el reglamento de propiedad horizontal corresponden a 4, y se contaría con estos activos, es decir el lote remanente y los 12 locales para proceder a su venta y destinar dichos recursos al pago de sus pasivos.

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 3 de 15

Que, en desarrollo del plan de acción planteado, el Agente Especial adelantó entre otras, las siguientes actividades:

- Gestionó la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios que tuvo lugar en septiembre 2023, obteniéndose aprobación para iniciar el trámite de reforma de reglamento de propiedad horizontal. Dicha propuesta implicaba para la intervenida una erogación de recursos los cuales se pretendían obtener con la venta de activos.
- Reuniones con Posibles Compradores (Urbansa, Oikos y AR Constructora) a los que se les ofreció el lote remanente del Proyecto Altos de San Jorge, brindándole la información de las condiciones estructurales, legales, financieras y técnicas generales del proyecto, oferta que fue declinada teniendo en cuenta el posible litigio con los copropietarios, y la dificultad de división del lote al encontrarse inmerso en el reglamento de propiedad horizontal, y su desenglobe sujeto a una decisión de la asamblea de copropietarios.

Adicionalmente, respecto a los locales denominados Monterredondo, que no cuentan con tradición, ni modo, ni título, por cuanto aparece como titular de estos una persona jurídica que se fusionó con la sociedad intervenida y se requiere adelantar una serie de trámites ante la oficina de registro que implica costos adicionales, recursos que no tiene la intervenida.

- Reconstrucción Contable: Auditada la información contable recibida con corte a junio 30 de 2023, se concluyó que los registros contables se encontraban a) Incompletos para el caso de las facturas de compra y otras cuentas por pagar. b) Desactualizados respecto al reconocimiento de impuestos prediales, identificación de partidas conciliatorias e intereses financieros del Crédito Constructor. c) Mal elaborados en la información de los aportes de promitentes compradores, por lo cual se procedió a la reconstrucción de la contabilidad.

Que agotadas las gestiones propuestas en el plan de acción y no alcanzado su propósito por las razones antes expuestas, la Agente Especial mediante radicado 1-2024-34100 del 17 de septiembre de 2024, solicitó la prórroga del proceso de intervención de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., señalando entre otras razones que solo hasta finales de julio de 2024, se logró depurar la contabilidad que permitió determinar con certeza los activos y

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 4 de 15

pasivos a cargo de la intervenida. Además, la Agente Especial, informó que venía construyendo un memorando de entendimiento con Bancolombia, que había llevado a cabo mesas de trabajo con la fiduciaria, y se había reunido constantemente con los copropietarios, adelantado gestiones de venta del lote remanente, con otros potenciales compradores como Colsubsidio.

Que bajo estos supuestos, consideraba oportuno proponer un acuerdo de acreedores que permitiera la satisfacción de las acreencias a cargo de la intervenida, previo el agotamiento de las etapas establecidas en la normatividad vigente, entre otras, su socialización, su respectiva votación y posterior ejecución.

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 952 del 26 de septiembre de 2024, resolvió prorrogar el proceso de intervención y toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. identificada con NIT No. 800.141.409 -5, por diez (10) meses, a partir del cinco (5) de octubre de 2024, hasta el cinco (5) de agosto de 2025.

Que, en desarrollo del plan de acción implementado por la Agente Especial, en virtud de la segunda prórroga dispuesta desarrolló las siguientes actividades:

- Convocatoria a Acreedores
- Consolidación del Activo y Pasivo (Graduación de Créditos, Traslado de créditos, Traslado de objeciones, Conciliación de objeciones)
- Socialización del Acuerdo Extrajudicial
- Votación del Acuerdo de Acreedores

Que concluida la etapa de votación del acuerdo, y constatando los resultados con los parámetros establecidos en el artículo 9.1.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010 *“Podrán ser aprobados por el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de las acreencias y como mínimo de la mitad más uno de los acreedores...”*, se determinó que no se lograron las mayorías requeridas para la aprobación del acuerdo, como se evidencia, en el siguiente cuadro:

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 5 de 15

Valor de las Acreencias	51% Valor de las Acreencias	Votación Valor Acreencias
\$33.903.209.254,52	\$17.290.636.719,81	\$7.298.185.263,00
Numero de Acreedores	Mitad más uno de los Acreedores	Votación Numero de Acreedores
190	95	86

Que ante la culminación sin éxito de las estrategias adelantadas según los planes de acción ejecutados en el marco de la intervención en administración, la Agente Especial remitió concepto integral ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, mediante comunicación No. AE-213 con radicado No. 1-2025-33087 del 17 de junio de 2025, y recomendó el cambio de modalidad de administración a liquidación forzosa administrativa.

Que la Agente Especial, fundamentó el concepto anterior en la inviabilidad de la modalidad de administración, por los siguientes motivos: i) insuficiencia del patrimonio de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. para continuar con sus respectivas operaciones; ii) rechazo del acuerdo de acreedores propuesto.; iii) imposibilidad de generar ingresos significativos; iv) deterioro progresivo de los activos.

Que el concepto referido contiene el informe de las gestiones realizadas bajo la modalidad de administración soportado en los Estados Financieros y la reconstrucción de la contabilidad de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., cuyos aspectos relevantes se transcriben a continuación:

“6.1 Estados Financieros a la Fecha de la Intervención

Es de resaltar que la contabilidad no reflejaba correctamente ni el activo, ni el pasivo a manera de ejemplo, no tenía contabilizado la deuda de impuestos de la DIAN, los impuestos prediales pues la cifra de estos rubros al momento de la intervención era de \$506.0739.928 a la fecha y con la etapa de calificación de créditos se pudo constatar que a corte abril 30 de 2025, ascendían a \$5.206.395.649, que se discriminan así:

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 6 de 15

- *Impuestos Corrientes:* \$2.680.829.649
- *Pasivo Primera Clase Fiscal* \$2.525.566.000”

Estaban registrados anticipos sin soportes, y al hacer cobros de estos, la respuesta fue recibir demandas y quejas disciplinarias en contra nuestra y de los abogados que hicieron los requerimientos. A continuación, el detalle de las cifras depuradas:

- *Proveedores:* \$304.031.781
- *Contratistas:* \$381.650.000
- *Trabajadores:* \$ 3.623.981
- *Otros:* \$ 18.424.000

(...)

No se habían provisionado los litigios en curso por valor de \$17.561.027.55

No se habían provisionado todas las sanciones y multas impuestas por la Secretaría Distrital del Hábitat por valor de \$188.882.963.

Estaban sin depurar las cuentas y partidas con Fiduciaria Bancolombia, lo cual se comprobó con todas las objeciones a la Calificación y Graduación de Créditos diseñada para el acuerdo.

A la fecha de la intervención, los aportes de los promitentes compradores registraban un valor de \$11.193.823.407 quedando un pasivo calificado como segunda clase por valor de \$12.528.487.106.

Había mucho desorden contable administrativo y financiero, sobre todo no había claridad con una gran cantidad de los contratos de compraventa y cesiones sucesivas posteriores que se llevaron a cabo, por falta de soportes, que obligaron a hacer los ajustes legales financieros y tributarios correspondientes, así como el reconocimiento contable de las unidades escrituradas que afectaron el resultado de la vigencia del año 2024 tomándose como recuperación de ingresos por valor de \$1.498.387.796.”

Que en el estado actual del proyecto Altos de San Jorge, Etapa 1(Torres 2 y 7), se resumen así: Total proyectado: 840 unidades (7 torres); Construido: 244 unidades (29.05% del proyecto total); Torres construidas: 2 de 7 planificadas; Parqueaderos pendientes en la primera etapa: 119 unidades sin construcción. Adicionalmente, los inmuebles construidos se encuentran en la siguiente situación 61 inmuebles embargados por Bancolombia que no ha sido posible su escrituración; Fallas constructivas: humedades, filtraciones, defectos.

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 7 de 15

Que en cuanto los otros activos del intervenido, que los Locales Monte Redondo no se encuentran registrados a nombre de la sociedad y debe adelantarse un trámite para su inscripción; Deudas tributarias por prediales: \$8.367.445.000. Lote Refugio de la Colina por prediales: \$6.446.738.000 (difícil venta).

Que en sustento de la solicitud de cambio de modalidad, la Agente Especial hace un análisis comparativo de los Balances entre los periodos Junio 2023 (Intervención) y Abril 205 (A la fecha).

CONSTRUCTORA PRIMAR S.A.S. EN TOMA DE POSESION
NIT 800,141,409-5
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Valores expresados en pesos Colombianos

	30 DE ABRIL DE 2025	30 DE JUNIO DE 2023	ANALISIS HORIZONTAL	
			ABSOLUTA 2025	RELATIVA 2025
ACTIVOS				
CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	12,769,476	88,025,743	- 75,256,267	-85.49%
Cuentas por cobrar Comerciales y Otras cuentas por Cobrar	920,429,458	8,394,496,740	- 7,474,067,282	-89.04%
Activos por Impuestos Corrientes	47,789,000	175,485,390	- 127,696,390	-72.77%
Inventarios Corrientes	29,763,741,967	27,873,614,302	1,890,127,665	6.78%
Activos Corrientes Mantenedidos para la Venta	40,952,335,766	7,200,000,000	33,752,335,766	468.78%
Intangibles	15,445,273,837	15,445,273,837	-	0.00%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	87,142,339,504	59,176,896,012	27,965,443,492	47.26%
NO CORRIENTE				
Cuentas por cobrar Comerciales y Otras cuentas por Cobrar	-	900,000,000	- 900,000,000	-100.00%
Intangibles	-	700,000,000	- 700,000,000	-100.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	-	1,600,000,000	- 1,600,000,000	-100.00%
TOTAL ACTIVO	87,142,339,504	60,776,896,012	26,365,443,492	43.38%
PASIVO				
CORRIENTE				
Pasivo Financieros Corrientes	8,244,451,669	14,796,631,056	- 6,552,179,387	-44.28%
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	60,197,643,970	852,775,733	59,344,868,237	6959.02%
Pasivos por Impuestos Corrientes	2,680,829,649	506,739,928	2,174,089,721	429.03%
Beneficios a Empleados	42,529,471	92,485,835	- 49,956,364	-54.02%
Otros Pasivos No Financieros	-	13,443,449,522	-13,443,449,522	-100.00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	71,165,454,759	29,692,082,074	41,473,372,685	139.68%
NO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	117,869,716	1,973,382,695	- 1,855,512,979	-94.03%
Impuestos Diferido	2,066,400,000	2,066,400,000	-	0.00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2,184,269,716	4,039,782,695	- 1,855,512,979	-45.93%
TOTAL PASIVO	73,349,724,475	33,731,864,769	39,617,859,706	117.45%

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 8 de 15

“ACTIVO

Para el año 2025, se observa una disminución en el efectivo y sus equivalentes respecto al año 2023 por valor de \$75.256.267. Sobre los saldos informados en el 2023, se determinó que no eran reales y las partidas conciliatorias no fueron subsanadas. La disminución relevante de este rubro refleja una baja liquidez inmediata.

Las cuentas por cobrar (cartera, particulares, vinculados, anticipos, entre otros), informan saldos de terceros que por su antigüedad y complejidad de contactar dificultó las acciones de cobro y en otros casos no fue posible la recuperación de los recursos como lo informa el profesional responsable de la gestión de cobro.

	A ABR 30 DE 2025	A JUN 30 DE 2023
A. CLIENTES (1)	224,713,883	1,655,062,059
B. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS VINCULADAS	683,241,866	3,592,782,058
C. ANTIPIPOS Y AVANCES (2)	-	707,729,962
D. DEPOSITOS	12,133,177	1,025,787
E. INGRESOS POR COBRAR (3)	-	1,345,057,330
F. DEUDORES VARIOS	340,532.00	1,092,839,544
TOTAL CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CTAS POR COBRAR	920,429,458.00	8,394,496,740

Los rubros de Activos Mantenidos para la Venta (46.99%) e Inventarios (34.16%) corresponde al 81.15% del total de los activos con un incremento del 475.56% respecto del año 2023. Se observa en las revelaciones que estos rubros corresponden a inmuebles que a nombre de la Constructora y al Proyecto Altos de San Jorge (apartamentos y locales) ubicado en Bogotá en la localidad de Suba y que incluye los costos de ejecución de 2 torres.

Para el caso de los intangibles, aunque éstos no presentan variación en las vigencias analizadas, si podemos concluir que tiene una participación del 17.72% del total de los activos y que corresponde a la conformación de un Patrimonio Autónomo constituido con la Fiduciaria Bancolombia y sobre el cual la empresa entregó como aporte inicial un terreno ubicado en la localidad de Suba en el cual se desarrolla el Proyecto Altos de San Jorge.

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 9 de 15

PASIVO

Encontramos un pasivo financiero corriente que corresponde al 9.46% del total del pasivo más el patrimonio y tiene un incremento del 44.28% respecto del año 2023. Esto se da porque durante las vigencias 2023 y 2024, fueron reconocidos los intereses moratorios del Crédito Constructor solicitado por la empresa para la financiación del Proyecto Altos de San Jorge y que a la fecha presenta atraso en los pagos acordados.

Para el caso de los impuestos corrientes nacionales y distritales, aunque su participación dentro del pasivo y patrimonio no es relevante, llama la atención su incremento respecto a la vigencia analizada (intervención junio 2023), por valor de \$2.174.089.721 es decir un 429.03%. Los registros contables muestran el reconocimiento de los impuestos prediales de vigencias anteriores y hasta la fecha de los locales y terrenos a nombre de la Empresa.

A continuación, se detalla el rubro de impuestos mostrando los saldos a la fecha de intervención y los saldos reales.

	A ABR 30 DE 2025	A JUN 30 DE 2023
IMPUESTOS GRAVAMENES Y TASAS	2,680,829,649	506,739,928
RETERENTA POR PAGAR	2,000	258,643,426
RETEICA	-	48,643,650
IMPUESTO RENTA	-	56,133,989
IVA X PAGAR	729,649	132,090,638
ICA	56,000	11,228,225
PREDIALES	2,680,042,000	-
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2,680,829,649	506,739,928

El rubro de beneficios a empleados tuvo un comportamiento particular, si bien su participación dentro el pasivo y patrimonio no es relevante con un 0.05%, su variación relativa respecto a la vigencia analizada (intervención junio 2023) 54.02%. En este aspecto es importante mencionar que una vez notificada la toma de posesión se mantuvo su planta de personal para dar continuidad y cumplimiento a los proyectos en desarrollo y se hizo necesaria la contratación de personal de apoyo administrativo para iniciar el proceso de toma de posesión. Por otra parte, fue indispensable reconstruir la información de las nóminas del personal con base en los pagos de las planillas de seguridad social y los reportes de nómina electrónica enviados a la DIAN reconociendo un mayor del pasivo en salarios y prestaciones sociales por pagar.

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 10 de 15

Los rubros del pasivo informado en los estados financieros entregados a la intervención (junio 2023), fueron ajustados y reclasificados cumpliendo con los tiempos de ley, con base en el Proyecto de Graduación y Calificación de Acreencias.”

Que la Agente Especial estableció del análisis financiero realizado los siguientes indicadores financieros:

“RAZONES DE LIQUIDEZ CIRCULANTE

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{87.142.339.504}{71.165.454.759} = 1,22$$

La empresa cuenta con recursos básicos para cubrir sus obligaciones, aunque supera el monto mínimo esperado es un margen ajustado y depende en gran medida de activos menos líquidos.

CAPITAL DE TRABAJO

$$87.142.339.504 - 71.165.454.759 = 15.976.884$$

La empresa cuenta con recursos por \$15.976.884 para operar a corto plazo y cumplir con pago de sus obligaciones y demás gastos necesarios sin embargo es necesario evaluarlo en conjunto con la estructura de sus activos.

PRUEBA ACIDA

$$= \frac{87.142.339.504 - 29.763.741.967 - 15.445.273.837}{71.165.454.759} = \frac{41.933.323.700}{71.165.454.759} = 0,59$$

La empresa no está en condiciones de pagar sus deudas a corto plazo sin vender sus inventarios, pues solo cuenta con \$0.59 por cada deuda a corto plazo lo cual muestra una baja liquidez inmediata.

RAZONES DE ENDEUDAMIENTO ENDEUDAMIENTO TOTAL

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 11 de 15

$$\frac{73.349.724.475}{87.142.339.504} \times 100 = 84,15\%$$

La empresa financia el 84.15% de su actividad con recursos ajenos y solo un 15.84% con recursos propios, reflejando una fuerte dependencia de terceros y un mayor riesgo financiero.

APALANCAMIENTO FINANCIERO

$$\frac{73.349.724.475}{13.792.615.029} = 5,32$$

La empresa tiene deudas 5.32 veces más elevadas que su patrimonio, es decir que su financiamiento esta dado en mayor proporción a través del financiamiento y no a través de la capitalización.”

Situación financiera que se sintetiza en el siguiente cuadro comparativo:

CONCEPTO	E.F. JUNIO 2023 A LA FECHA DE LA INTERVENCIÓN	E.F. RECONSTRUIDA LA CONTABILIDAD A JUNIO DE 2023	E.F. A 30 ABRIL DE 2025
ACTIVO	\$60.776.896.012	\$52.708.829.257	\$87.142.339.504
PASIVO	\$33.731.864.769	\$39.926.330.496	\$88.638.826.928
PATRIMONIO	\$27.045.031.242	\$12.782.498.761	\$1.496.487.424

Que en razón de lo anterior, la Agente Especial manifiesta en el concepto integral, AE-213 con radicado No. 1-2025-33087 del 17 de junio de 2025, que existen factores de inviabilidad que no permiten superar la causal de intervención, de carácter:

Financiero: 1. Patrimonio negativo recurrente. 2. Insolvencia técnica demostrada. 3. Falta de capital de trabajo suficiente. 4. Imposibilidad de generar flujo positivo.

Operacionales: 1. Proyecto principal incompleto (70.95% sin construir). 2. Activos improductivos con problemas legales. 3. Alta litigiosidad por la existencia de procesos judiciales en curso. 4. Deterioro de relaciones comerciales

Legales: 1. Múltiples embargos sobre activos principales. 2. Problemas de titularidad en varios inmuebles. 3. Incumplimientos contractuales masivos. 4. Imposibilidad de reforma del Reglamento de Propiedad horizontal.

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 12 de 15

Sociales: 1. Invasión de terrenos con problemas de orden público. 2. Oposición comunitaria organizada. 3. Pérdida de credibilidad ante todos los stakeholders (Bancolombia, Copropietarios, Compradores etc.).

Que finalmente, vistas las motivaciones expuestas, la Agente Especial *“estima que la situación económica, financiera y técnica de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., hoy en Toma de Posesión, la lleva inexorablemente a una situación de insolvencia irreversible, por lo cual, recomiendo modificar la modalidad de Intervención para Administración a Liquidación Forzosa Administrativa, toda vez que la causal que dio origen a la medida, no ha sido superada y en el desarrollo de la intervención y luego de la depuración contable, verificación administrativa, financiera, técnica y jurídica, así como el frustrado avance del desarrollo del proyecto Altos de San Jorge, se estableció que la enajenadora, antes de la intervención, adelantaba su actividad incumpliendo las básicas normas contables legales en forma ostensible, al punto, que fue necesaria la reconstrucción y depuración contable profunda que se llevó a cabo por parte de la intervención y su equipo de trabajo, durante varios meses, a sus necesarios ajustes, lo que arroja que su real situación financiera al momento intervención, no era real y consistente, como lo demuestran los estado financieros comparativos con corte a la fecha del inicio de la intervención en julio de 2023 (...) Por lo tanto, es irrefutable que, desde el momento mismo del inicio de la intervención ordenada por la Secretaría Distrital del Hábitat, la enajenadora se encontraba en un grave quebranto financiero con un notorio patrimonio negativo, agravado por las demás causas financieras, técnicas y jurídicas que profundizaron aún más su situación para un posible salvamento, lo cual no lo permite continuar desarrollando su objeto social.”*

Que analizada por este Despacho la información financiera de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., así como el seguimiento realizado en desarrollo del proceso de intervención por parte de esta Subsecretaría, en coordinación con la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, los informes presentados por la Agente Especial, junto con los argumentos expuestos de la Auxiliar de la Justicia en el citado concepto, es evidente que se dan los supuestos fácticos y legales para la modificación de la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa con el fin de proteger a los adquirentes de vivienda, mediante la recuperación de los activos que permitan finalmente atender en la medida de la disponibilidad de recursos los pasivos de la Sociedad Constructora Primar S.A.S.

Que por lo tanto, al no haber razones que vislumbren que es posible superar la causal de intervención para administrar, y estando próximo a vencerse tanto la prórroga

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 13 de 15

otorgada (5 de agosto de 2025) como el plazo máximo que establece la ley (1 de Octubre de 2025), es procedente la modificación de la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa. En efecto, el numeral 2 inciso 3 del artículo 9.1.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010, dispone:

“En todo caso, si en el plazo de un (1) año, prorrogable por un término igual no se subsanaren las dificultades que dieron origen a la toma de posesión, la entidad de vigilancia y control dispondrá la disolución y liquidación de la entidad, Lo anterior sin perjuicio de que el Gobierno Nacional por resolución ejecutiva autorice una prórroga mayor cuando así se requiera en razón de las características de la institución.”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR la modalidad de Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. en ADMINISTRACIÓN, identificada con NIT. No. 800.141.409 - 5, por LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO. Las medidas cautelares y la intervención ordenadas en la Resolución No. 824 del 4 de julio de 2023 se mantienen durante el término de la Liquidación Forzosa Administrativa aquí ordenada.

ARTÍCULO SEGUNDO: Además de los efectos previstos en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las tomadas en la etapa de administración de conformidad con el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, se disponen las siguientes medidas:

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 14 de 15

- a) La advertencia de que todas las obligaciones a plazo a cargo de la intervenida son exigibles a partir de la fecha en que se adoptó la medida de Liquidación Forzosa Administrativa, sin perjuicio de lo que dispongan las normas que regulan la corporación.
- b) La advertencia de que el pago efectivo de las condenas provenientes de sentencias en firme contra la sociedad intervenida proferidas durante la Toma de Posesión, se hará atendiendo la prelación de créditos establecida en la Ley y de acuerdo con las disponibilidades de la Sociedad Constructora Primar S.A.S.
- c) Proceder el Liquidador a dar cumplimiento a lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el Decreto 2555 de 2010, en relación con los procesos de Liquidación Forzosa Administrativa.
- d) Ordenar el registro del acto administrativo que modifica la medida de intervención en administración a Liquidación forzosa administrativa de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., identificada con NIT. No. 800.141.409-5 en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la Agente Especial y por ende Representante Legal de la Sociedad Constructora Primar S.A.S., Doctora MÓNICA ALEXANDRA MACIAS SÁNCHEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686, de conformidad con lo señalado en el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, se ordena notificar la presente Resolución mediante su publicación por una sola vez en un diario de amplia circulación nacional, en el Registro Distrital, y fijación de copia íntegra de esta Resolución en lugar público de las oficinas de la administración del domicilio social de Sociedad Constructora Primar S.A.S.

ARTÍCULO QUINTO: Designar a Doctora MÓNICA ALEXANDRA MACIAS SÁNCHEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 55.169.686, como Liquidadora, para que adelante las actividades señaladas por la Ley en los procesos de Liquidación Forzosa Administrativa.

RESOLUCIÓN No. 496 DEL 31 DE JULIO DE 2025

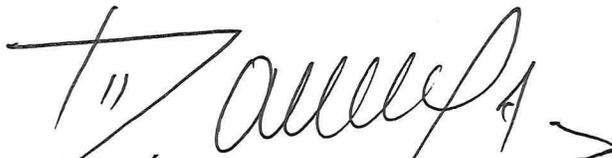
“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la Toma de Posesión de la Sociedad Constructora Primar S.A.S. a Liquidación Forzosa Administrativa”

Página 15 de 15

ARTÍCULO SEXTO: 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, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Bogotá D.C., a los treinta y uno (31) días del mes de julio de 2025.



CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Guillermo Murillo Oliveros – Profesional Especializado 

Adriana Lucia Rodríguez E. – Contratista 

Adriana Moreno Chaves – Contratista 

Revisó: Guillermo Obregón González – Contratista

Aprobó: Jazmín Orozco Rodríguez – Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda 