



RESOLUCION No. AMC-RES-004178-2024 de viernes, 11 de octubre de 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINE LA MODALIDAD DE TOMA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD PROMOTORA CALLE 47 S.A.S Y SE DEFINEN LOS HONORARIOS CON CARGO DE LA SOCIEDAD DEL AGENTE LIQUIDADOR”.

EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO

En uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 313 de la Constitución Política, el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, el artículo 1 de la Ley 66 de 1968, Ley 633 de 1993, el Decreto 2555 de 2010, en especial las funciones conferidas en el Artículo 204 del Acuerdo Distrital 024 de 2004, el Decreto Distrital 304 de 2003, el Decreto Distrital 1701 de 2015 (modificado por el Decreto Distrital 399 de 2019) y conforme al procedimiento señalado en la Ley 633 de 1993, el Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 1167 de 2023, el Decreto 1391 de 2022 y la Ley 1437 de 2011 y pertinentes y

CONSIDERANDO

Que, el artículo 2 de la Constitución Política consagra como uno de sus fines esenciales *“garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución”*, lo que representa para las autoridades administrativas la defensa de los bienes, derechos y libertades de los ciudadanos y el continuo ejercicio de los principios que orientan la función administrada en procura de la defensa de los intereses generales.

Que, de acuerdo con lo anterior, el constituyente, dispuso en el numeral 7 del artículo 313 que, corresponderá a los concejos municipales como autoridad político-administrativa *“reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*.

Bajo este contexto, el ejercicio de la actividad reglamentaria por parte de los concejo municipales, así como, las facultades de inspección para la vigilancia, y control sobre los enajenadores de inmuebles destinadas a vivienda a que se refiere el artículo 2 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, comprende desde el registro de enajenadores de vivienda, la radicación de documentos de los proyectos de construcción, el ejercicio de la facultad sancionatoria de la administración, hasta de ser factible, la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley.

Atendiendo esto, el Concejo Distrital de Cartagena de Indias, en el numeral segundo del artículo 204 del Acuerdo No. 024 del 27 de diciembre de 2004, delegó en la Dirección de Control Urbano la inspección y vigilancia de las personas naturales o jurídicas que se dedican a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Estas facultades, también se encuentran consagradas en el Manual de Funciones del Distrito de Cartagena, Decreto 1701 del 23 de diciembre de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 0399 del 13 de marzo de 2019.

Asimismo, a través del Decreto Distrital No. 1391 del 04 de octubre de 2022, se establecieron las condiciones para la inspección, vigilancia y control sobre las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en el D.T. y C. de Cartagena de Indias y dispuso en los artículos 25 y 26 que, dentro las facultades asignadas a la Dirección de control Urbano se encuentran las de 1) tomar posesión Inmediata de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades entendidas como de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o disponer su liquidación, si se encuentran incursos en las causales señaladas en la Ley. 2) designar el



agente especial o liquidador de la sociedad intervenida y 3) seguir el procedimiento establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en materia de Intervenciones y tomas de posesión.

De conformidad con las funciones de inspección, vigilancia y control delegadas a la Dirección de Control Urbano, se expidió la Resolución No 162 del 12 de marzo de 2024, a través de la cual, se ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes, de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S y en la misma, se designó de la lista de agentes especiales o liquidadores del Distrito de Cartagena, el profesional que asumiría tales funciones como agente especial interventor.

Contra esta decisión, los interesados interpusieron el recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante la Resolución No. AMC-RES-002202-202 del 14 de junio de 2024, fecha desde la cual quedó en firme las decisiones adoptadas en la Resolución No 162 del 12 de marzo de 2024.

De acuerdo con esto y en atención a las obligaciones que le asisten al agente interventor designado, en especial las consagradas en el artículo 5 de la Resolución No 162 del 12 de marzo de 2024, mediante oficio No. EXTE-AMC-240069068 de fecha 29 de mayo de 2024, se emitió el concepto integral sobre el estado de la sociedad intervenida, PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., y sobre el mismo, el agente especial dio alcance mediante oficio No EXT-AMC-24-0083725.

Sobre este escrito, denominado concepto integral, la Dirección de Control Urbano mediante oficio No. AMC-OFI-0086502-2024 del 10 de julio de 2024, remitió al agente especial INTERVENTOR una serie de observaciones que este despacho consideró fundamentales para ofrecer las claridades necesarias tendientes a adoptar las decisiones que correspondan con la modalidad de intervención.

De acuerdo con ello, el Agente Especial Interventor se refirió sobre cada una de las observaciones identificada y radico oficio de fecha 29 de julio de 2024, en la que dio respuesta a esta solicitud.

Conforme con los antecedentes previamente expuestos, del informe integral y de las respuestas a las observaciones expuestas por el Director de Control Urbano, se tienen las siguientes conclusiones:

1. COMPONENTE JURIDICO

En cuanto al componente jurídico, del análisis efectuado por el agente interventor se tiene lo siguiente:

“La sociedad no contaba con información o una relación de los procesos judiciales donde la intervenida tuviera algún interés o fuera parte dentro de los procesos judiciales, tampoco se entregó una relación de los contratos que sea de relevancia para la operación de la sociedad en proceso de toma de posesión ya que según manifestación del exrepresentante legal y del contador; la sociedad no tenía para la fecha vínculos laborales referentes a contratos laborales o contratos de prestación de servicios u otros tipos de contratos que una sociedad bajo la hipótesis de negocio en marcha debería mantener, situación que refleja una posible situación de grupo empresarial donde los accionistas que actualmente tiene la sociedad en proceso de intervención, tienen un control y una subordinación en las operaciones que deberían ser propias de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS (...)

(...) Ello respaldado por una creación de un Fidecomiso donde las sociedades beneficiarias tiene el control mayoritario y donde la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS cuenta con una participación minoritaria, pero con la visualización donde es ésta la que debe responder por todo lo que haga el Fidecomiso, escapándose de la



órbita las posibles sociedades que per se también deberían responder al consagrarse el grupo empresarial, pero que para el caso en concreto y bajo las previsiones de Ley 66 de 1968, solo podrán ser intervenidas las sociedades que se encuentran registradas como enajenadoras, que para este proceso la única sociedad registrada como enajenadora dentro de las sociedades del Fideicomiso es la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS.

(...) A este punto es importante señalar que para los procesos relacionados en el concepto integral se tiene que de los 7 procesos relacionados 4 de ellos ya tiene sentencia de primera instancia y ya se interpuso recurso de alzada, frente a lo cual se está a la espera de un pronunciamiento por parte del juez ad quem, motivo por el cual se acatará lo que a bien corresponda por parte del juez ad quem ya sea en beneficio de la sociedad o en contra de ella, así entonces, tenemos que tres de los siete procesos se encuentran en etapa para convocar a audiencia donde se resolverá sobre lo pertinente y donde el suscrito asistirá en calidad de agente interventor y acatará lo que ha bien se resuelva por parte del juez de conocimiento.

2. COMPONENTE ADMINISTRATIVO

En cuanto al componente administrativo se señaló:

“A nivel administrativo la compañía no cuenta con una estructura de gobierno corporativo definida y un organigrama establecido. La capacidad instalada para su funcionamiento no cuenta con una oficina física donde ejerza su actividad económica y administrativa, la dirección de notificación registrada en su certificado de cámara de comercio de Medellín corresponde a la carrera 43B No. 16-95 Piso 8, en el edificio de la Cámara Colombiana de Infraestructura, oficina en la cual se pudo evidenciar que se encontraba la oficina de la compañía Ingeniería Inmobiliaria S.A.”

*“También se pudo constatar que, la intervenida **NO** cuenta con empleados activos bajo ningún tipo de contratación laboral. Ya que estas contrataciones laborales de acuerdo con lo expresado en la toma de posesión fueron hechas por empresas aliadas y las cuales hacen parte del grupo que conforma el Fideicomiso Aquarela, dicho actuar demuestra que no existen procesos operativos claros y estandarizados que llevan a que la gestión sea ineficiente y posiblemente inexistente”.*

“Aunado a la anterior la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS no cuenta con contratistas bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales y/o técnicos que evidencian una cadena de valor dentro de la operación en la que se encuentra a cargo la sociedad intervenida como lo es - promoción y gestión de proyectos de vivienda -. Adicional la sociedad no cuenta con una capacidad instalada de activos físicos que evidencie al menos algún tipo de capacidad productiva dentro de su actividad principal y para la cual fue creada”.

3. COMPONENTE FINANCIERO

Analizando la información suministrada por la sociedad en la diligencia de Toma de Posesión hecha el pasado 2 de abril de 2024, el agente especial llegó a las siguientes conclusiones:



RAZONES FINANCIERAS PROMOTORA CALLE 47 SAS EN INTERVENCION				
NIT 900.737.469-9				
CIFRAS EN MILES DE PESOS COP				
RAZON CORRIENTE		ACTIVO CORRIENTE/PASIVO CORRIENTE		
		3.216 / 2.245.866		= 0,001431327
CAPITAL DE TRABAJO		ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE		
		3.216-2.246.866	1,	-\$2.243.650
ENDEUDAMIENTO		PASIVO TOTAL/ACTIVO TOTAL		
		27.315.425/27.105.50	1,	1,007744404

“De conformidad con los indicadores relacionados anteriormente, se hace el hallazgo donde la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS, no cuenta con disponible para cubrir sus obligaciones a corto plazo dado que el resultado del indicador de liquidez está por debajo de 1, lo que quiere decir que por cada peso que debe tiene **0.001431327** para pagar, aditamento a lo anterior el indicador de capital de trabajo es negativo, lo cual va acorde a el resultado anterior, en consecuencia la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS, no cuenta con capital para invertir en futuros y/o nuevos. Proyectos”.

“Sumado a esto el endeudamiento está en el 99% o más, lo que quiere decir que cada peso que tiene en el activo total la sociedad lo debe en un alto porcentaje, es decir, la sociedad lo que tiene en el activo lo adeuda en el pasivo”.

“(…) la obra en curso denominada PROYECTO DE VIVIENDA AQUARELA VIS, este valor es el 10% del valor total de la construcción valorada en \$31.954.295.684 cuyo valor contable es \$3.195.429.568, el cual llevándolo a la realidad económica de la empresa y en relación con la Sentencia del 31 de marzo de 2023, emitida por el Juez Décimo Segundo Administrativo Oral del Circuito de Cartagena, en la cual se ordena la demolición del proyecto de vivienda y restitución del espacio público al Distrito Judicial de Cartagena de Indias y a Promotora Calle '17 SAS, dicha obra pierde su valor de inventario en curso, es decir, su valor como activo es **CERO** "0".

“Las deudas de la sociedad aumentaron un 25.83 % respecto al año 2022, pasando de \$1.287.622.000 a \$1.620.175.000 en 2023 y el rubro de proveedores donde se paso de \$228.923.000 en 2022 a \$ 623.919.000 en 2023, presentando un incremento del 172,54% respecto al año anterior. Es extraño como una sociedad que no tiene operaciones ni ingresos, de un año al otro, tiene un incremento tan significativo en proveedores”.

Conforme al análisis de cada uno de los componentes adelantados y realizados por el Agente Especial Interventor se obtuvieron las siguientes conclusiones:

➤ **CONCLUSIONES DEL AGENTE ESPECIAL INTERVENTOR.**

De acuerdo con el análisis adelantado por el agente especial interventor, se llegaron a las siguientes conclusiones:

“Se determinó-que la sociedad en Toma ·de Posesión deberá iniciar el proceso de liquidación, dado que contable, jurídica y administrativamente es lo más viable para la una sociedad que no cumple una hipótesis de negocio en marcha, el cual se define de la siguiente manera”:

“Se refiere a la suposición de que una entidad continuará sus operaciones en el futuro previsible, lo que se considera un periodo de al menos 12 meses después de



la presentación de los estados financieros, es decir, que la entidad no tiene la necesidad de liquidar sus activos y pasivos al corto plazo para continuar operando normalmente”.

“Las dudas e incertidumbres acerca de sí la entidad pueden seguir operando con normalidad se deben revelar en las notas a los estados financieros, caso en que para PROMOTORA CALLE 47 SAS EN TOMA DE POSESIÓN no se ve reflejado en los mismos”.

“Véase como el artículo 4 de la ley 2069 de 2020, es causal de disolución por no cumplir la hipótesis de negocio en marcha, en la cual influyen factores financieros; operacionales y legales”.

“En suma, tenemos que la sociedad en Toma de Posesión actualmente no cumple con los requisitos de la hipótesis de negocio en marcha de conformidad con lo expuesto anteriormente, incumplimiento suficiente para que se decrete la liquidación forzosa administrativa, situación que no es ajena a la jurisprudencia de la Superintendencia de Sociedades, como entidad especialista en procesos concursales, en donde en su más reciente decisión dispuso sobre el caso en particular:”

“...Para el caso en particular, de conformidad con la práctica de la inspección judicial ordenada por este Despacho, se pudo concluir que la concursada no está ejerciendo en la actualidad actividades del giro ordinario de sus negocios, máxime cuando se corroboró que las instalaciones, es decir el domicilio principal de la concursada (oficina 903) SE ENCUENTRAN VACÍAS Y QUE PRESUNTAMENTE SON DE PROPIEDAD DE OTRA PERSONA. Según información suministrada por la parte administrativa del Edificio Murano”.

“Por su parte, “El artículo 4 de la Ley 2069 de 2020 establece que constituirá causal de disolución de una sociedad comercial el no cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha al cierre del ejercicio. Así, las sociedades que no cumplan con la hipótesis de negocio en marcha no pueden adelantar un proceso de concurso recupera/ario, que cobra relevancia en este caso si se tiene en cuenta que las instalaciones de funcionamiento de la concursada se encuentran vacías...” (negritas, subrayas y mayúsculas fuera del texto original)”

“Véase como el juez concursal (Superintendencia de Sociedades) en el caso citado, dispuso de una inspección judicial al domicilio principal de la sociedad que se encontraba en proceso de reorganización, y se concluyó; 1. Que la sociedad en concurso no tenía domicilio en donde se enunciaba en su cámara de comercio, y que por el contrario dicha oficina estaba a nombre de otra persona jurídica; 2. La sociedad no cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Ley 2069 de 2020, respecto de la hipótesis de negocio en marcha. Situación que llevo al juez concursal a dar apertura al proceso de liquidación de una sociedad”.

“Como remisión jurisprudencia, y dado que la providencia citada es muy similar “igual” al caso en concreto, tenemos que: 1. En la diligencia de Toma de Posesión la oficina de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS, no correspondía a la oficina principal de dicha sociedad, por el contrario, la oficina correspondía como en el caso citado a una sociedad diferente (Ingeniería Inmobiliaria); 2. Como se expuso anteriormente la sociedad no cumple con lo dispuesto por el artículo 4 ejusdem. Motivo por el cual tenemos que la medida correcta y viable para la sociedad PROMOTORA CALLE 47 SAS es la **LIQUIDACIÓN**”.



Conforme a lo anterior, dentro de las conclusiones a las cuales ha llegado el agente interventor, sugiere como decisión a adoptar la liquidación, señalando dentro del plan de acción lo siguiente:

Hito 1: *“Al inicio de la apertura de liquidación decretada por la entidad de vigilancia y control (Control Urbano), es de señalar que para recopilar la información al detalle para determinar el valor real de realización de los activos y los valores reales de los prominentes compradores como acreedor clasificado en segunda clase y demás acreedores que se hagan parte durante el proceso de liquidación de acuerdo con el Título XL Artículos 2495 y ss del Código Civil Colombiano, asimismo, de conformidad con el Oficio 220-253297 de 2016 de la Superintendencia de Sociedades”;*

“El cual determina que los promitentes compradores corresponden a la clase dos (2) de créditos garantizados. Se prepararán todas las acciones pertinentes para acceder al contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria denominado -FIDEICOMISO AQUARELA-, identificado con NIT 830.053.812-2, donde Promotora Calle 47 SAS participa como beneficiario del 10%. El tiempo requerido para realizar todas las acciones y cumplir con la preparación de la liquidación es de 20 semanas aproximadas contadas a partir de que se decrete la liquidación de la sociedad”.

HITO 2: *“Con la información recolectada se realizará un exhaustivo análisis de los activos estimados presentados dentro de la Toma de Posesión en Blanco, se procederá a depurar las cuentas por cobrar requiriendo una explicación de los saldos informados en los estados financieros presentados a corte de 2023 firmados y dictaminados por el revisor fiscal en la entrega de la intervención realizada por el ente de vigilancia y control y posteriormente en la Toma de Posesión en Blanco, cuentas que representan un 98% del total de los activos, siendo así de vital importancia para su realización y recaudo. El tiempo estimado para solicitar explicación al exrepresentante legal y rendición de cuentas de acuerdo con la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre 2018 de la Superintendencia de Sociedades, para la construcción del inventario de activos será de 8 semanas aproximadamente”.*

HITO 3: *“Se realizará la notificación y llamamiento de los posibles acreedores afectados por la sociedad intervenida para cuantificar sus acreencias con los respectivos soportes según el artículo 1651 del Código General del Proceso. Asimismo, darle su graduación y calificación correspondiente de conformidad con el Título XL Artículo 2495 ibídem, verificando el tipo de deuda y ponderando la información con lo registrado en el proyecto de adquisición de vivienda o alguna otra relación con la sociedad en liquidación. El tiempo para la publicación del aviso de liquidación y para que los acreedores se hagan parte de la misma es de 5 semanas aproximadamente”.*

Conforme a las anteriores situaciones, el Agente interventor ha propuesto elaborar un plan de liquidación en donde se proyecte:

- A) *“La venta de los activos en masa o individual:*
- Identificación y valoración de los activos: 7 semanas aproximadamente.*
 - Búsqueda de compradores y negociación: 13 semanas aproximadamente.*
 - Formalización de la venta y transferencia de propiedad: 5 semanas aproximadamente”.*
- B) *“El plan de pago de las acreencias reconocidas o la adjudicación de éstas*
- Revisión y verificación de acreencias: 4 semanas aproximadamente*
-



- *Elaboración del plan de pago y adjudicación: 4 semanas aproximadamente*
- *Ejecución de pagos o adjudicaciones: 8 semanas aproximadamente”.*

C) *“El cierre ordenado de su operación*

- *Planificación del cierre: 1 semanas aproximadamente.*
- *Ejecución del cierre operativo: 1 semanas aproximadamente.*
- *Revisión final y aseguramiento de la correcta implementación: 2 semanas aproximadamente”.*

D) *“Custodia y entrega de archivos y su informe final.*

- *Custodia y elaboración y entrega del informe final: 2 semanas aproximadamente”.*

Adicionalmente, el agente especial ha señalado para el desarrollo de las actividades de liquidación 19 meses conforme al siguiente cronograma:

PLAN DE ACCION																				
AÑOS	2024										2025								2025	
MESES	Agosto	Septie	Octubre	Noviem	Diciemb	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Agosto	Septiem	Octubre	Noviemb	Diciemb	Enero	Febrero		
SEMANAS	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana	Semana			
#	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Decorar la apertura de la Liquidación Promotora Calle 47 SAS																			
2	Preparación de la liquidación																			
3	Inventario de Activos																			
4	Notificar a los acreedores, proveedores y demás partes interesadas acerca del inicio del proceso de Liquidación																			
5	Elaboración de un inventario de Activos y Pasivos detallado de la Sociedad																			
6	Evaluación de los Activos para determinar el valor neto de realización																			
7	Elaboración del plan de liquidación (Plan de Acción)																			
8	Recauda y venta de activos																			
9	realizar el pago de los acreedores																			
10	Rendición de cuentas finales																			

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación o si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, lo cual dependerá de los análisis efectuados por la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital, sobre la viabilidad del proyecto que dio origen a la configuración de las causales de intervención.

Conforme a la exposición previamente realizada y el análisis de la información suministrada, se evidencia la imposibilidad de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. para poder cumplir con sus obligaciones financieras y comerciales en el corto plazo tal como lo muestran los indicadores financieros.

Esta afirmación se sustenta, en la ausencia de recursos financieros disponibles, la dificultad para hacer efectiva las cuentas corrientes comerciales por cobrar y la duda razonable sobre el mayor rubro por este concepto de cuentas no corrientes por cobrar, como es el caso del Fideicomiso AQUARELA, sumado al deterioro en el valor de sus inventarios e incremento sustancial de sus obligaciones con proveedores y accionistas.

De otra parte, es notorio que dentro de los últimos dos (2) años la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. no ha venido desarrollando su actividad económica principal, lo que ha significado una ausencia de ingresos y recursos para cubrir sus obligaciones presentes y



futuras, si como la ausencia de rentabilidad y viabilidad financiera de la sociedad. Lo que también se extrae del análisis efectuado ante la ausencia de personal contratado y la carencia de oficinas administrativas donde la sociedad ejerza su actividad económica y administrativa.

Por tanto, del análisis jurídico, administrativo y financiera realizado, no se desprenden elementos que permitan identificar un funcionamiento de la sociedad que se ajuste a las condiciones de ejecución exigidos en la Ley, que les permita superar el incumplimiento de las obligaciones que le han asistido como enajenadores.

Por las razones expuestas, y en consideración a las facultades atribuidas a esta Dirección, se tendrá en cuenta las conclusiones que arrojo el concepto integral y en consecuencia, la modalidad de intervención y toma de posesión de los bienes y haberes de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S., ordenada mediante Resolución No 162 del 12 de marzo de 2024 será la de la LIQUIDACION. De conformidad con lo establecido en el artículo 9.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

➤ **ASIGNACIÓN DE HONORARIOS PARA EL AGENTE ESPECIAL LIQUIDADOR.**

El artículo 2.2.2.11.1.3. del Decreto 1167 de 2023 define al liquidador así: *“El liquidador es la persona natural o jurídica que actúa como administrador de los bienes del sujeto del proceso de liquidación judicial, así como representante legal de la persona jurídica sometida a este proceso. El liquidador deberá cumplir las cargas, deberes y responsabilidades propias de los administradores de conformidad con las normas vigentes, así como las de auxiliar de la justicia”*.

Conforme a esto, el párrafo primero del artículo 25 de la Decreto Distrital 1391 de 2022, al referirse a los procesos de intervención, la norma señala que: El procedimiento se rige por las disposiciones contempladas en el Decreto (Ley) 663 de 1993 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero -EOSF-.

De igual forma, la Dirección de Control Urbano adoptó el procedimiento de intervenciones administrativas consistente en el manual de actividades contenido en el CODIGO PTUDCU01-P003, que en su actividad 13 establece que *“corresponde a la Dirección de Control Urbano definir los honorarios que se le asignan al agente especial o liquidador que se designe mediante resolución motivada”*.

En cuanto al Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, para la toma de posesión en liquidación no se evidencia un referente normativo que señale disposiciones sobre los honorarios para el agente administrador. Sin embargo, el capítulo de liquidación forzosa administrativa en el párrafo único numeral cuarto del artículo 295 establece que el director del Fondo de Garantías fijará los honorarios que deberá percibir el liquidador.

Atendiendo a este criterio normativo y luego de analizar la información obtenida en el desarrollo de la intervención, la Dirección de Control de Urbano tendrá en cuenta para la fijación de los honorarios del agente liquidador lo dispuesto en el Decreto 1074 de 2015, compilatorio de normas reglamentarias del Sector Comercio, Industria y Turismo (capítulo 9), modificado por el Decreto 1167 de 2023, en el cual se señalan las reglas generales de procedimiento aplicables a los procesos concursales que se tramitan ante la Superintendencia de Sociedades.

Al respecto, el artículo 43 del Decreto 1167 de 2023 indica los lineamientos que se tendrán en cuenta al momento de la fijación de los honorarios para los liquidadores así:



REMUNERACIÓN TOTAL		
Categoría de la entidad en proceso de liquidación	Rango por activos en unidades de valor tributario - UVT	Límite para la fijación del valor total de honorarios
A	Más de 1.184.085,9	No podrán ser superiores a 32.891,3 UVT
B	Más de 263.130,2 hasta 1.184.085,9	No podrán ser superiores a 26.049,9 UVT
C	Hasta 263.130,2	No podrán ser inferiores a 789,4 UVT ni superiores a 11.840,9

Sobre esto, la norma ha indicado que “(...) Para el cálculo del valor de la remuneración total del liquidador, se tendrá como base el monto de los activos de la entidad en proceso de liquidación por insolvencia, al cual se le aplicarán los límites establecidos en la siguiente tabla, según corresponda, de acuerdo con la categoría a la que pertenezca la entidad en proceso de liquidación”, resultando este factor determinante para la determinación de los honorarios del liquidador.

El artículo citado, es un criterio normativo orientador para la fijación de los honorarios del liquidador, donde, el elemento determinante para la categorización de la sociedad es el activo que ella posea expresado en unidades de valor tributario – UVT, que, a su vez, arrojará los rangos y límites para su fijación.

Conforme a esta premisa, del análisis realizado por el Agente Especial Interventor a los estados financieros de la POMOTORA CALLE 47 S.A.S., se obtiene que, la sociedad cuenta con activos cuyo valor equivale a veinticuatro mil ciento dieciocho millones setecientos diez mil pesos (\$24.118.710.000), es decir, el valor de sus activos expresado en unidades de valor tributario es de 512.455,33 UVT, situándola en la categoría de "B".

Ahora bien, si se parte de un análisis exegético de los estados financieros, se desconocen una serie de circunstancias y variables que inexorablemente tienen una incidencia en la determinación de los activos de la sociedad y por tanto en su categorización.

Sobre este aspecto, en el informe integral el Agente Especial Interventor, al referirse sobre estas variables que inciden en los activos de la sociedad señalo lo siguiente:

“Según la información entregada a corte 31 de diciembre de 2023, la intervenida presenta cifras por verificar con el fin de determinar si cumplen con la definición de activo o pasivo según corresponda”

*“Por lo que después del análisis de la información, se tienen dudas acerca de los rubros significativos que impactan tanto el pasivo como en el activo; rubros tales como: cuentas por cobrar al Fideicomiso por valor de \$23.625.446.000, del cual no se tiene la certeza de que se convierta en efectivo, en consecuencia, no se debe tener en cuenta en la masa de activos lo cual conlleva a reducir los activos en **\$493,264.000**. De igual forma se estima con los pasivos; el rubro por préstamos a accionistas debe verificarse para determinar que sea un pasivo cierto, de lo contrario la estimación de pasivos inicial quedarla en \$18.087.003.740”. (negrita y subrayado fuera del texto)” “(...) Sumado a lo anterior se pueden presentar reclamos de*



víctimas aun sin cuantificar y de las cuales pueden reclamar en una eventual liquidación”.

Partiendo del análisis efectuado por el Agente Especial Interventor, la realidad financiera, administrativa y contable de la sociedad, en la cual, el mayor valor por concepto de activos es (\$23.625.446.000) de acuerdo con lo estados financieros, estos valores no corresponden a dineros que se encuentren integrados al patrimonio de la sociedad, sino que hacen parte de cuentas por cobrar que se encuentran bajo la tutela de un fidecomiso.

Este análisis financiero y contable realizado por el Agente Especial es relevante para la fijación de los honorarios, considerando que, con la valoración de los activos con los que cuenta la sociedad y que equivalen a la suma de cuatrocientos noventa y tres millones doscientos sesenta y cuatro mil pesos (\$493,264.000), que expresados en Unidad de Valor Tributario corresponden a 10.480,48 UVT, la categorización en la que debe ubicarse a la intervenida en los términos del artículo 43 del Decreto 1167 de 2023 es la señalada en el literal “C”.

Por tanto, el rango o limite que tendrá en cuenta la Dirección de Control Urbano para la fijación del honorario es que los mismos no podrán ser inferiores a 789,4 UVT ni superiores a 11.840,9, resultando conveniente que, la Dirección de Control Urbano adopte los lineamientos de la tabla señalada en la Ley 1116 de 2008 y sus normas reglamentarias.

Para el caso concreto, del análisis de la situación actual de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S, la metodología planteada en el concepto integral presentado, la complejidad de la intervención, el valor de los activos de la sociedad y la cualificación demostrada por parte del agente interventor, el equipo de trabajo y la justificación de la necesidad de este, la categorización de la sociedad conforme a sus activos, así como los demás gastos requeridos durante la etapa de intervención los honorarios se fijaran de acuerdo con lo siguiente:

CATEGORÍA	RANGOS	SIMBOLO	UVT*	VALOR
C	Rango 1	>	789,40	\$ 37.153.111
	Rango 2	<	11.840,90	\$ 557.291.959
	Rango DCU	=	6.683,84	\$ 314.574.905

** Unidad de Valor Tributario (UVT) para el año 2024 es equivalente a \$47.605,00 – Resolución DIAN 000187 del 28 noviembre de 2023.*

Sobre lo anterior, se resalta que, los valores por conceptos de honorarios del agente interventor deben ser asumido por la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. y se pagarán dependiendo del cumplimiento del plan de acción señalado por el mismo interventor así:

6.683,84 UVT lo que equivale a la suma de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS M/CTE (\$314.564.905).

En mérito de lo expuesto la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR LA LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA de la sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S, identificada con el NIT 900737469-9, la cual se ejecutará de conformidad con el cronograma propuesto por el agente interventor y que hace parte del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Además de los efectos previstos en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968, artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y de acuerdo con el artículo 9.1.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010 se disponen las siguientes medidas:



- Se advierte que todas las obligaciones a plazo a cargo de la intervenida son exigibles a partir de la fecha de expedición de la presente resolución, sin perjuicio de lo que dispongan las normas que regulan las operaciones de futuros, opciones y otros derivados, de acuerdo con lo previsto en el literal b) del artículo 117 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- Se advierte que el pago efectivo de las condenas provenientes de sentencias en firme contra la entidad intervenida proferidas durante la toma de posesión se hará atendiendo la prelación de créditos establecidos en la ley y de acuerdo con las disponibilidades de la entidad;
- Ordena comunicar a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales –DIAN-, para que retire las calidades de agente retenedor y autorretenedor de los impuestos administrados por la entidad objeto de liquidación forzosa administrativa.

PARÁGRAFO: EXHORTAR al agente liquidador para que, si en el trámite de su gestión advierte que aún no se han efectuado las medidas preventivas obligatorias establecidas en el numeral 1 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: DEFINIR los honorarios del agente liquidador en SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES COMA OCHENTA Y CUATRO (6.683,84) UVT, lo que equivale a la suma de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS M/CTE (\$314.564.905) que se pagaran de conformidad con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

PARÁGRAFO: Los honorarios se liquidan con cargo a la Sociedad intervenida PROMOTORA CALLE 47 S.A.S. identificada con NIT 900.737.469-9.

ARTÍCULO CUARTO: Ordenar la notificación personal de la presente Resolución al Agente Especial, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad PROMOTORA CALLE 47 S.A.S.

ARTÍCULO QUINTO: Publicar la presente Resolución en la página Web de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma procede recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la misma, de conformidad con lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

EMILIO RAFAEL MOLINA BARBOZA
DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE CONTROL URBANO
SECRETARIA DE PLAENACIÓN DISTRITAL
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS

Proyectó: Carlos D. Rodríguez Bolívar- Asesor Externo DCU 
Cesar Orozco – Asesor Externo DCU
Lilibeth Bello – Asesora Externa DCU 

Revisó: Isaura Padilla Cure- Asesora Externa DCU 