

## RESOLUCIONES DE 2017

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

### Resolución Número 836

(Junio 20 de 2017)

**“Por la cual se MODIFICA la modalidad de Administración de la toma de posesión de la Corporación Promotora de Vivienda y Desarrollo Ecológico de Colombia - CORPROVICOL” 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 y en especial las conferidas en el artículo 20 del Decreto Distrital No. 121 de 2008, modificado por el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011, en armonía con la Leyes 66 de 1968 y 1437 de 2011; los Decretos 2610 de 1979, 078 de 1987 y 2555 de 2010 y demás normas pertinentes y,**

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** Que en virtud de lo dispuesto por el Decreto Distrital No. 121 de 2008, vigente a partir del 18 de abril de 2008, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., modificó la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, cambió la denominación de la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda por la de Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda y en su artículo 20, modificado por el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011, le asignó la función de 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 se encargue de asumir su administración o liquidación; y, en general, expedir los actos administrativos relacionados con la imposición de estas medidas.

**SEGUNDO.-** Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda en aras de salvaguardar el interés general de las personas vinculadas al proyecto ordeno la toma de posesión en administración de la Corporación Promotora de Vivienda y Desarrollo Ecológico de Colombia – CORPROVICOL, mediante la Resolución No. 933 del 22 de junio de 2015, pues con la medida se persigue la protección especial y preferente, de los particulares que pretenden adquirir vivienda y preservar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público.

**TERCERO.-** Que en el citado acto administrativo se estableció en cuanto las causales que dieron origen a la medida conforme a lo consagrado en la Ley 66 de 1968:

#### Causal 1. Suspensión del pago de sus obligaciones.

Al inicio del proceso de intervención se constató que la intervenida tenía cuenta de ahorros (Número 045-317494-94) en Bancolombia y según extracto del mes de enero de 2015, contaba con un saldo de \$1.000.000. Conforme a los estatutos esta cuenta debía tener un saldo equivalente al 10% de los ingresos por cuotas de vivienda, teniendo en cuenta que de acuerdo con la información suministrada por el representante legal de CORPROVICOL a febrero de 2015, la corporación contaba con 113 asociados, quienes habían aportado un valor de \$1.349.092.898,08, se estaba incumpliendo con lo establecido en los citados estatutos.

Por otra parte, se pudo establecer que CORPROVICOL, no había realizado a la fecha de la intervención el reintegro de las sumas aportadas a las personas que decidieron retirarse de la asociación y que tenían derecho a la devolución inmediata de sus aportes

conforme a la Resolución No. 044 de 1990<sup>1</sup> y a los Estatutos.

Adicionalmente, se evidenció la existencia de reclamaciones en contra de CORPROVICOL, las cuales no figuraban registradas en los balances generales de la Corporación y debía verificarse la validez de las mismas.

Como consecuencia de lo anterior, se estableció que la Corporación con estas actuaciones se encontraba incurso en las causales señaladas en los numerales 1). “Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones” y 4) “Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.” del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

### **Causal 3. Persistir en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.**

En relación con esta causal, se evidencio que en forma reiterada la Corporación, desatendió requerimientos expresos de la Subdirección de Prevención y Seguimiento frente a: i) el cumplimiento de las obligaciones impuestas en la Resolución No. 2044 de 2013 y ii) las visitas programadas y comunicadas oportunamente para la verificación de la situación financiera de la OPV, no fueron atendidas y sin que los argumentos aducidos para su aplazamiento fueran justificados, originando evasión al control.

Con esas actuaciones, la Corporación incurrió en la causal señalada en el numeral 4): “Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.” del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

### **Causal 4. Persistir en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.**

Como se señala en la resolución que ordena la toma de posesión, la contabilidad no se llevaba conforme a las normatividad, ni se realizaban los informes establecidos para este tipo de sociedades, incurriendo en consecuencia en la causal 4): “Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.” del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

<sup>1</sup> Resolución No. 044 del 16 de enero de 1990 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Por el medio de la cual se reglamenta la recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

## **Causal 5. Persistir en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.**

### **5.1 Pago de Intereses de Usura.**

Se manifestó en el acto administrativo de toma de posesión que el representante legal de la Corporación constituyó una hipoteca en septiembre de 2012 sobre su casa, por un crédito personal de \$60.000.000, sobre los cuales la Corporación ha pagado a título de intereses, a 30 de junio de 2014, la suma de \$44.100.000, lo que permite deducir un interés simple del 3,5% mes vencido mensual y una tasa anual del 42%, superando cualquier tasa de interés bancario permitida (según informe de fecha 31 de octubre de 2014 originado por la visita del 20 de agosto de 2014); situación grave si se tiene en cuenta que dichos pagos están registrados en los estados financieros de la OPV, cuando el crédito se gestionó a título personal, y sin que pueda tenerse como justificación, la manifestación del representante legal relacionada con la imposibilidad de acceder a un crédito en el sector financiero por la calidad de la persona jurídica que lo solicitaba, ya que debió acudir a otras alternativas que no estuvieran en contravía de los intereses patrimoniales de sus asociados.

### **5.2 Intención de suscribir contratos de obra con terceros.**

De acuerdo con la documentación recopilada por la entidad y lo manifestado por los representantes y directivos de CORPROVICOL, en la reunión sostenida el día 11 de mayo de 2015 en las instalaciones de esta entidad, se estableció que el representante legal de la Corporación estaba adelantando gestiones para contratar la obra y terminar el proyecto, el esquema de negociación implicaba la exclusión del 50% de los vinculados al mismo, en cuanto que se proyectaba asignar la mitad de las unidades autorizadas a los asociados y las restantes entregarlas como utilidad al constructor, para que éste las transfiriera a personas ajenas a la OPV, lo cual, de acuerdo con las normas que regulan las Organizaciones Populares de Vivienda, específicamente el artículo 7 de la Resolución No.044 de 1990, desnaturaliza el objeto, permitiendo el lucro de un tercero y afectando a los asociados gravemente por no acceder a una vivienda digna a pesar de sus esfuerzos.

**CUARTO.** - Mediante Resolución No. 3074 del 21 de diciembre de 2016, expedida por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se prorrogó el proceso de toma de posesión hasta el 21 de junio de 2017.

**QUINTO.** — Que la toma de posesión tuvo como propósito identificar la situación real desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico de la corporación y

el proyecto involucrado, y la búsqueda de alternativas para subsanar las causales que dieron origen a la intervención; primordialmente proteger los derechos de los adquirentes de vivienda.

**SEXTO.** - Que, se ha evidenciado por esta Subsecretaría en la labor de seguimiento a la gestión del Agente Especial, el cumplimiento de las actividades propias de su labor, siendo relevantes para efectos de establecer si se enervaron las causas que dieron origen, las siguientes:

**a. Causal 1. Suspensión del pago de sus obligaciones.**

El Agente Especial en el concepto integral remitido a esta Subsecretaría sobre las acciones adelantadas sobre este particular informó: *“Esta causal no pudo ser enervada porque la única manera de proveer el fondo de devoluciones es con el ingreso de recursos monetarios por parte de los Asociados – única fuente -, situación que ha sido imposible debido entre otras: a) los antecedentes que dieron origen a la intervención, b) la desconfianza en la obra a realizar y c) la dificultad económica manifestada por los Asociados.*

*No obstante, los recursos que se han obtenido en Corprovicol han sido destinados para cancelar los gastos de vigilancia y servicios públicos, previa entrega del predio a la Constructora que lo va a desarrollar. De igual forma, parte de los recursos obtenidos han sido empleados para la devolución de un porcentaje de los aportes a los Asociados que han solicitado su retiro. Es decir, a la fecha no se cuenta con recursos adicionales.*

*Con fundamento en lo expuesto, se tiene que es imposible la constitución del Fondo de Devoluciones porque no se cuenta con los recursos para integrarlo, de tal suerte que se hace inviable para la intervención forzosa administrativa superar esta causal que impacta directamente a la OPV Corprovicol.*

*Distinta es la situación de construcción del proyecto de vivienda, el cual se encuentra estructurado financieramente con los asociados que cumplieron las condiciones para seleccionar su vivienda y vincularse con la fiduciaria que administrará los recursos del proyecto.*

*Los aportes de los asociados que no cumplieron las condiciones para ponerse al día en sus obligaciones con Corprovicol, y que por ende no seleccionaron su vivienda en el proyecto, se encuentran identificados de manera individual y sus aportes serían objeto de restitución.”*

De lo expuesto por el Agente Especial es claro que a la fecha no ha sido posible constituir el “Fondo de

Devoluciones” que conforme a los estatutos debe ser equivalente al 10% de los ingresos por cuotas de vivienda.

En cuanto las reclamaciones en contra de CORPROVICOL y que no figuraban registradas en los balances generales de la Corporación, el Agente Especial informo que se logró la depuración y ajuste de los Estados Financieros, los cuales a la fecha se llevan conforme a las normas de contabilidad simplificada de causación acorde con las disposiciones vigentes para este tipo de entidades y enmarcadas dentro los aspectos específicos para sociedades intervenidas y; reflejan la realidad financiera de la corporación.

**b. Causal 3. Persistir en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.**

En el desarrollo de la toma de posesión se ha normalizado el cumplimiento de la normatividad aplicable a este tipo de corporaciones, se han atendido oportunamente los requerimientos de la Subsecretaría y de los órganos de control que han solicitado información.

**c. Causal 5. Persistir en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.**

**5.1 Pago de Intereses de Usura.**

En cuanto esta causal, el Agente Especial informo a esta Subsecretaría que en su gestión se pudo establecer que en los estados financieros existentes a la fecha de la intervención se encontraban registrados y causados a favor del Señor Eulogio Ramírez (representante legal a la fecha de toma de posesión) de la corporación la suma de \$44.100.000 por concepto intereses calculados sobre un capital de \$60.000.000, no se evidencio título valor que sustentara la obligación, ni los intereses causados. Así mismo se determinó que la cifra registrada por concepto de intereses realizada sobre una presunta obligación de \$60.000.000 implicaría un cobro por encima de la tasa legal permitida. “

**5.2 Intención de suscribir contratos de obra con terceros.**

Sobre este particular el Agente Especial informo en su concepto integral “En relación con los acuerdos encontrados a la fecha de toma de posesión con terceros para que adelantaran el proyecto, los administradores de la OPV habían acudido a una conciliación ante la Cámara de Comercio de Bogotá con Construservicios y/o Edilberto Camargo por las obras adelantadas en un proyecto iniciado pero suspendido por diferentes anomalías, entre ellas, el incumplimiento del contrato, la falta de recursos del Constructor, la falta de

presentación de pólizas. Esta conciliación finalmente no se cumplió.

Con la Constructora San Ignacio se había comprometido la entrega del lote de la OPV a cambio de la ejecución de unas obras. El tema fue tratado en acta de Asamblea de Asociados, pero no se formalizó contrato alguno que permitiera determinar obligaciones de una y otra parte.

Igualmente, se celebraron contratos con otras empresas de ingeniería para que elaboraran los diseños y planos arquitectónicos, tramitaran licencias y actuaran como interventores de la obra. En desarrollo de la intervención para administrar se ha determinado que algunos aspectos contratados no se cumplieron a cabalidad y vienen siendo objeto de reclamación por parte de los ingenieros.”

Siendo la finalidad fundamental de la corporación y de la toma de posesión intentar superar las causas que dieron origen a la medida y buscar esquemas que permitan darle viabilidad al proyecto de vivienda de la OPV que permita que los asociados su adquisición, durante la toma de posesión se logró la estructuración del siguiente:

1. Se determinó el valor del lote a efectos de establecer su desarrollo como proyecto VIP, accesible para los asociados a Corprovicol.
2. Siendo las unidades VIP asignadas en su totalidad a los Asociados de Corprovicol, se verán favorecidos en la adquisición de su vivienda, no solamente por su precio (70 SMMLV), sino porque con este tipo de vivienda pueden tener acceso a los subsidios otorgados por la Secretaría Distrital de Hábitat y de las Cajas de Compensación, con lo cual, en muchos casos el valor de la vivienda ya se encuentra cubierto sumando los aportes a la OPV.
3. Se elaboró una invitación pública para que las constructoras interesadas, de acuerdo con los términos establecidos, presentaran sus ofertas.
4. En Asamblea General de Asociados, se seleccionaron las constructoras Forteza Ltda y +MD S.A.S., las que ofrecieron la construcción de 78 viviendas tipo VIP y 18 tipo VIS para los asociados a Corprovicol.
5. El negocio se realiza a través de Acción Fiduciaria, entidad con la que las Constructoras suscribieron un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado “Fideicomiso Capital II”.

Por lo tanto, esta causal se debe entender superada una vez se hagan las verificaciones y ajustes nece-

sarios para que los Asociados que cumplieron con lo establecido en los estatutos a la fecha del presente acto administrativo, tienen la vocación de ser los adquirentes de vivienda del proyecto estructurado.

No obstante la gestión adelantada por el Agente Especial tendiente a enervar las circunstancias que dieron origen a la medida, no se lograron superar en su totalidad dentro del plazo máximo permitido por la ley de dos (2) años para adelantar la toma de posesión bajo la modalidad de administración, por tal razón de conformidad con la normatividad que rige los procesos de toma de posesión se debe proceder a modificar la modalidad de Administración y ordenar la Liquidación Forzosa Administrativa de la Corporación Promotora de Vivienda y Desarrollo Ecológico de Colombia - CORPROVICOL”.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** MODIFICAR la modalidad de la toma de posesión de la Corporación Promotora de Vivienda y Desarrollo Ecológico de Colombia – CORPROVICOL en ADMINISTRACION, identificada con Nit. 900067647-8, por LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO:** Las medidas cautelares y de intervención ordenadas en la Resolución No. 933 del 22 de junio de 2015 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:

- 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 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.
- 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.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de la presente resolución al Agente Especial y por ende representante legal de la Corporación Promotora de Vivienda y Desarrollo Ecológico de Colombia - CORPROVICOL, doctor CARLOS HUMBERTO HERNÁNDEZ NOPE, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.352.868, de la ciudad de Bogotá, 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, 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.

**ARTÍCULO QUINTO:** Designar al doctor CARLOS HUMBERTO HERNÁNDEZ NOPE, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.352.868, de la ciudad de Bogotá, como Liquidador, para que adelante las actividades señaladas por la Ley en los procesos de liquidación forzosa administrativa.

**ARTÍCULO SEXTO:** 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 la misma conforme a lo dispuesto por la Ley 1437 de 2011. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 66 de 1968.

#### **NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Expedida en Bogotá, D.C., a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil diecisiete (2017).**

**ANGELICA ALONSO DUEÑAS**

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de  
Vivienda