RESOLUCIÓN 1520 0 0 0 0 0 0 3 2
(17 FEB 2025)

POR MEDIO DE LA CUAL SE AMPLIAN LAS MEDIDAS VINCULADAS CON EL PROCESO DE LA TOMA DE POSESIÓN PARA ADMINISTRAR DE LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABÉRES DE LA SOCIEDAD PRABYC INGENIEROS S.AS."

EL DIRECTOR DE ESPACIO PÚBLICO

En uso de sus facultades conferidas por el Decreto 1210 del 23 de diciembre de 2023, las que trata el artículo 315 de la Constitución Política, La Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, 663 de 1993, en concordancia con el Decreto 2555 de 2010 y los artículos 109 y 125 de la Ley 388 de 1997, y especialmente las conferidas mediante acuerdo 008 del 29 de julio de 2024, así como de las demás normas concordantes y complementarias, y,

CONSIDERANDO

1. Que, por disposición de la Constitución Política de 1991, artículo 313 numeral 7, capítulo del Régimen Municipal, le asignó a los Concejos Municipales las funciones de reglamentar los usos del suelo y vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En desarrollo de la misma se expidió la Ley 136 de 1994, por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios, y se consagra en el artículo 187 dicha atribución dentro de los límites señalados por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes relacionadas con la actividad de vivienda; en tal virtud les corresponde reglamentar las funciones asignadas para la eficiente prestación de los servicios a su cargo, tal como lo prevé el numeral 1 del artículo 313 de la Constitución Política. Así mismo, el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, establece que el Concejo Municipal o Distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda,

2. Que las funciones de inspección, vigilancia y control se encuentran a cargo del Municipio de Ibagué, conferidas mediante acuerdo 008 del 29 de julio de 2024, y las mismas 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 la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se ajusten a la normatividad que regula la actividad. (Ley 66 de 1986, decretos leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y articulo 125 de la ley 388 de 1997).

3. Que el Consejo de Estado, mediante providencia del veintinueve (29) de octubre de dos mil diecinueve (2019), radicado con número 1 1001-03-06-000-2019-00128-00, dispuso:

   (...) J. La medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollen las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de

inspección, vigilancia y control otorgadas por la ley a los municipios, y, por consiguiente, es de carácter administrativo.

2. La medida de toma de posesión puede adoptarse. i) para administrar con miras a salvaguardar a la empresa, y, en caso de que no sea posible o que no se den los presupuestos, ordenar su liquidación y/o para liquidar la sociedad, como medida para salvaguardar el pago de las acreencias de la sociedad."

4. Que el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, dispone:

"Artículo 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 0 en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

PARAGRAFO lo. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARAGRAFO 20. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurran con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión."

5. Que el 18 de septiembre de 2024, se emitió la resolución 1520-000000304 mediante la cual se decretó la toma de posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. identificada con NIT 800.173.155-7 representada legalmente por el señor Carlos Alberto Barberi Perdomo identificado con C.C. 14.202.308 o quien haga sus veces.

6. Que en el mismo acto administrativo se designó al señor Luis Arnulfo Moreno Prieto como agente especial de la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S.

7. Que con ocasión del desarrollo de la medida de toma de posesión, mediante oficio OF-PI-CUG-2025-0009 del 11 de febrero de 2025 y radicado interno 16009 del 11 de febrero de 2025, el agente especial designado solicito la extensión de la medida a los FA-3007 Fideicomiso Lote Complejo Bd Barranquilla., FA-2180 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas Áreas Fase 2 y, FA-3045 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas B9 a B14 Cuyo vocero y administrador es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. teniendo en cuenta la imperiosa necesidad de proteger el patrimonio de la sociedad intervenida, dado que los

bienes transferidos por el deudor fideicomitente al patrimonio autónomo, no pueden ser perseguidos directamente, teniendo en cuenta que el fideicomitente se encuentra bajo la medida de toma de posesión.

8. Que, atendiendo a los principios de universalidad patrimonial, principio de concursalidad y principio de igualdad el agente especial ha manifestado que:

> *"Al respecto, debe manifestarse que dicho principio atiende, en términos del Derecho Concursal al "sometimiento del entero patrimonio del deudor al proceso concursal, el que pasa a constituir la masa activa de la insolvencia"6, al respecto, tratadistas han indicado:*
>
> *"(...) Todos los bienes son afectados por el proceso, Surge claro que el proceso de quiebra se presenta mucho más que el proceso ejecutivo ordinario como un medio idóneo para incidir en la esfera del derecho sustancial: los efectos del embargo se vuelven aquí universales, afectan relaciones jurídicas pendientes, cubren situaciones futuras. Ello exige, por consiguiente, una regulación compleja que comporta también instrumentar una actividad administrativa.*
> *El patrimonio en su totalidad se vincula a la satisfacción de los acreedores sin distinción entre bienes destinados al ejercicio del comercio o bienes extraños al mismo (por ejemplo, bienes suntuarios, casas, quintas, etc.) o bien, en caso de existir pluralidad de empresa (...)"*
>
> *Y, se agrega:*
>
> *"(...) Los acreedores no aparecen en el procedimiento de la quiebra (u otro concurso) como individuos uti singuli sino como agregados entre sí, como masa. Por tanto las ejecuciones individuales están prohibidas. La quiebra como proceso ejecutivo concursal se instaura y desarrolla en el interés de una natural pluralidad de acreedores. La pluralidad de acreedores es un fenómeno natural de la quiebra y, agregamos, de los procesos concursales.(...)*
>
> *Ahora bien, en concordancia con lo anterior, no puede indicarse so pretexto de la existencia de un patrimonio autónomo con los recursos obtenidos de la venta de las unidades inmobiliarias prometidas en venta por parte de la sociedad intervenida, que dichos recursos y bienes no hacen parte de la masa liquidable de la intervenida, si se acogiese dicha teoría, se estaría facultando a las personas jurídicas para que eludieran el pago de los créditos obtenidos por estas si esta persona hubiese depositado sus utilidades o bienes en un fideicomiso, en la medida de que dicha figura sería utilizado como un vehículo defraudatorio de los intereses de los acreedores de la sociedad y/o persona jurídica que fungiere como fideicomitente aportante o desarrollador.*
>
> *Respecto al principio de concursalidad, de manifestarse que no puede*

pretenderse por ningún acreedor la persecución de los bienes que integran el mencionado patrimonio autónomo por fuera del esquema concursal definido y desglosado entre otras en la Ley 66 de 1968, en la medida de que dicho accionar violaría directamente el principio de concursalidad, entendiéndose este como la obligación de los comparecientes a un proceso de naturaleza concursal de atender a la graduación de su crédito respetando el orden establecido para los pagos a realizarse.

En atención al principio de igualdad, debe manifestarse, que en aplicación de la denominada igualdad material entendida como el reconocimiento de condiciones diferenciales de existencia, siendo en este caso vulnerado directamente el adquirente de vivienda, parte dentro del proceso de intervención y quien cuenta con una especial protección en la medida de que su acreencia no puede verse soslayada por los demás acreedores, es precisamente dicha protección al adquirente de vivienda la que justifica constitucionalmente la existencia de la medida de toma de posesión de los bienes y haberes de la sociedades cuyo objeto social sea la enajenación o construcción de bienes destinados a la vivienda, por lo que se reitera, es razonable y ajustado al ordenamiento jurídico la adopción de medidas afirmativas por parte de la administración para garantizar una efectiva protección de los derechos Constitucionales fundamentales de los adquirentes de vivienda frente a los demás acreedores de la sociedad, la EXTENSIÓN de la medida de toma de posesión a los recursos que existan en los fideicomisos constituidos y atados fácticamente a la sociedad en INTERVENCIÓN.

9. Que, conforme se encuentra concebida en la Ley 66 de 1968 y normas concordantes- no se trata de una medida que se encargue de salir al saneamiento de proyectos de vivienda específicos o seccionados, es una medida de naturaleza cautelar y preferente que cobija sociedades constructoras, independientemente del domicilio social de la intervenida, basta con el desarrollo de un proyecto inmobiliario en la circunscripción territorial para la activación de la competencia del municipio para el decreto de la medida de toma de posesión, bien sea con fines de administración como con fines de liquidación sobre LA SOCIEDAD ENAJENADORA O CONSTRUCTORA, no sobre un proyecto que carece, como en este caso de una personería jurídica autónoma, si se acogiese una tesis diferente, la medida decretada sería completa y totalmente inane para la protección de los intereses Constitucionalmente protegidos de los adquirentes de vivienda.

10. Que, atendiendo esta postura, y los principios anteriormente enunciado, no resultaría transgresor del ordenamiento jurídico extender las medidas a un fideicomiso que no se encuentra en la jurisdicción de este despacho, pues, la universalidad del proceso de toma de posesión le permite al mismo hacerlo extensivo, bajo el entendido de la salvaguarda de los bienes y haberes de la sociedad que serán utilizados para el cumplimiento de los compromisos con los adquirientes de vivienda, cuyo derecho es el

fin *prima facie* perseguido por la misma..

Que atendiendo la solicitud de la Agencia Especial y revisados los fundamentos facticos, con ocasión del grado de experticia, experiencia, conocimiento y con el fin de salvaguardar el patrimonio de la sociedad en toma de posesión para el cumplimiento de los fines de la medida, el Director de Espacio Público,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: ORDENAR la extensión de la medida de **TOMA DE POSESIÓN** a los fideicomisos FA-3007 Fideicomiso Lote Complejo Bd Barranquilla., FA-2180 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas Áreas Fase 2 y, FA-3045 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas B9 a B14 Cuyo vocero y administrador es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. identificada con Nit. 800155413 - 6, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: DISPONER las siguientes medidas según lo previsto en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968 y el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por tanto, la toma de posesión tendrá los efectos que se describen a continuación:

1. Ordenar el registro del acto administrativo que dispone la Toma de Posesión en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA.

2. 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 patrimonio autónomo objeto de toma de posesión, con ocasión de las obligaciones anteriores a dicha medida y la obligación de aplicar las reglas previstas por los articulos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006.

3. Advertir que, en adelante, no se podrán iniciar ni continuar procesos o actuación alguna frente a los fideicomisos FA-3007 Fideicomiso Lote Complejo Bd Barranquilla., FA-2180 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas Áreas Fase 2 y, FA-3045 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas B9 a B14 Cuyo vocero y administrador es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. identificada con Nit. 800155413 – 6, sin que se notifique personalmente al agente especial, so pena de nulidad.

4. 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) Disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble donde se desarrollan los fideicomisos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla., advirtiendo que el inmueble queda a disposición del Agente

Especial para los efectos y fines de la toma de posesión.

b) Cancelar los embargos y cualquier otra medida cautelar que se encuentra inscrita, decretados con anterioridad a la fecha de adopción de la medida de toma de posesión, que afecten el Fideicomiso Inmobiliario Mirador de los Andes, así como el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto.

c) Cancelar los gravámenes que recaigan sobre a los fideicomisos FA-3007 Fideicomiso Lote Complejo Bd Barranquilla., FA-2180 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas Áreas Fase 2 y, FA-3045 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas B9 a B14 Cuyo vocero y administrador es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.

5. Así mismo, solicitar a la Superintendencia de Notariado y Registro para que, por el mismo medio, ordene a todos los Registradores de instrumentos Públicos del país que se realicen las siguientes actividades y se abstengan de adelantar las actividades que se mencionan a continuación:

a. Cancelar los gravámenes constituidos a favor de los fideicomisos FA-3007 Fideicomiso Lote Complejo Bd Barranquilla., FA-2180 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas Áreas Fase 2 y, FA-3045 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas B9 a B14 Cuyo vocero y administrador es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial.

b. Abstenerse de Registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes inmuebles en cabeza de los fideicomisos FA-3007 Fideicomiso Lote Complejo Bd Barranquilla., FA-2180 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas Áreas Fase 2 y, FA-3045 Fideicomiso Bd Barranquilla Bodegas B9 a B14 Cuyo vocero y administrador es la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., 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. 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, siempre bajo los parámetros y disposiciones legales que estarán a cargo del agente especial.

6. La orden de suspensión de pagos de las obligaciones causadas hasta el momento de la toma de posesión.

7. 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 presente medida de toma de posesión sin perjuicio de lo que dispongan las normas que regulan las operaciones de futuros, opciones y otros derivados de acuerdo en lo previsto en el literal b) del artículo 117 del estatuto orgánico del sistema financiero.

ARTÍCULO TERCERO: Designar al señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO identificado con C.C. N° 79.940.723 como Agente Especial, para que adelante las diligencias relacionadas

con la extensión de la medida de toma de posesión ordenada en el presente acto administrativo. El Agente Especial será el encargado de ejecutar la diligencia de toma de posesión y ejecutar lo ordenado en la presente resolución dentro del marco legal de sus funciones; persona que cuenta con la experiencia en procesos de intervención, liquidación, y tomas de posesión de empresas públicas y privadas, como se pudo evidenciar en diferentes consultas e información pública actualmente disponible en diferentes sitios web tanto públicos como privados.

ARTICULO CUARTO. Implementar todos los efectos previstos en el artículo 14 de la Ley 66 de 1968, en concordancia con la Ley 633 de 1993 y el Decreto 2555 de 2010 y demás normas pertinentes al procedimiento de toma de posesión de negocios bienes y haberes de la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER que los gastos que ocasione la intervención ordenada, como también los honorarios que se causen en razón de la actividad desarrollada por el Agente Especial que mediante este acto se designa estarán a cargo de la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. en toma de posesión en los términos de ley.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar la presente resolución al representante legal de la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA identificada con Nit. 800155413-6, al email: notijudicial@accion.com.co

ARTÍCULO SEPTIMO: Notificar el contenido del presente acto al señor LUIS ARNULFO MORENO PRIETO identificado con C.C. N° 79.940.723, a efecto de que adelante el proceso de toma de posesión, de acuerdo con lo expuesto en la Ley 66 de 1968, Decreto 2555 de 2010 y las demás normas concordantes, al correo electrónico luisarnulfomoreno@yahoo.com

ARTÍCULO OCTAVO: Publicar dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se haga efectiva la medida, el presente acto por una sola vez en la página web del Municipio, de conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

ARTÍCULO NOVENO: Contra el presente acto solo procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse de acuerdo al inciso segundo del artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los diez (10) dias hábiles siguientes a la notificación del mismo. La interposición del recurso no suspende la ejecución del presente acto administrativo conforme a lo dispuesto por el artículo 20 de la ley 66 de 1968.

PUBLÍQUESE, COMINÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

JHON FERLEY AMAYA RIVERA
Director de Espacio Público

Proyectó: