



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE GOBIERNO

RESOLUCIÓN NÚMERO 768 DE 16 JUL 2021

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA MODALIDAD DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE TOMA DE POSESIÓN PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LA EMPRESA SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S. A LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA”

LA SECRETARIA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS y LA DIRECCIÓN OPERATIVA DE GOBIERNO, en ejercicio de las facultades legales que le confiere el Acuerdo Municipal 039 de Agosto 6 de 1998, Acuerdo Municipal 008 de 2002, y Decreto 117 de 2018, modificado por el Decreto 161 de 2018, Decreto 162 de 2018 y Decreto 163 de 2018 y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, demás normas que los complementen y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 187 de la ley 136 de 1994 “Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios” establece:

“...ARTÍCULO 187. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. El ejercicio de las funciones de vigilancia y control de que trata este artículo se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladará a los municipios los documentos relativos a tales funciones e impartirá la capacitación que las autoridades de éstos requieran para el cabal cumplimiento de las mismas...”.

Que el artículo 125 de la ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones” establece:

“...ARTICULO 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 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén

768 -- --



SECRETARÍA DE GOBIERNO

16 JUL 2021

desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

PARAGRAFO 1o. 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 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

PARAGRAFO 3o. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento...”.

Que el artículo 12 de la ley 66 de 1968 “Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia” establece:

“...ARTÍCULO 12.- El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley, o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.
2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.
3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.
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.
5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.
6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.
7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior...”

768 -- --



SECRETARÍA DE GOBIERNO

16 JUL 2021

Que el Acuerdo Municipal 039 de 1998, le asignó a la Secretaría de Control Físico de la Administración Municipal de Dosquebradas, las funciones de control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, adelantadas en el municipio de Dosquebradas por personas naturales o jurídicas, de conformidad con la ley 66 de 1968, el Decreto 619 de 1979 y la ley 388 de 1997.

Que en el artículo 48 del Decreto municipal 117 de 29 de junio de 2018 se asignó a la Secretaría de Gobierno como una de sus atribuciones el "...ejercer la inspección vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles..."

Que la empresa Sakabuma Construcciones S.A.S. fue intervenida mediante la Resolución No. 023 de 17 de abril de 2017 *"Por la cual se ordena tomar posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de la empresa Sakabuma construcciones S.A.S. y se dictan otras disposiciones"*, a través de la cual se ordenó la toma de posesión para la administración de sus negocios, bienes y haberes, al presentarse las causales establecidas en los numerales 2, 3, 4 y 7 del artículo 12 de la ley 66 de 1968.

Que para el desarrollo de la medida de intervención, se nombró un agente interventor encargado de administrar los negocios, bienes y haberes de la empresa Sakabuma Construcciones S.A.S.

Que mediante la Resolución No. 013 de abril 13 de 2018 se amplió el término de la intervención por un periodo de 12 meses hasta el 16 de abril de 2019; que posteriormente, mediante la Resolución No. 876 de 12 de abril de 2019 se prorrogó el término de la intervención por un periodo de 12 meses hasta el 16 de abril de 2020; que mediante la Resolución No. 1258 de 16 de abril de 2020 se prorrogó el término de la intervención por un periodo de 12 meses hasta el 16 de abril de 2021; que mediante la Resolución No. 388 de 15 de abril de 2021 se prorrogó el término de la intervención por un periodo de 2 meses hasta el 16 de junio de 2021; que mediante la Resolución No. 642 de 16 de junio de 2021 se prorrogó el término de la intervención por un periodo de 1 mes hasta el 16 de julio de 2021.

Que en el marco de la administración de la empresa intervenida, el Agente Interventor desarrolló distintas gestiones y actuaciones, entre ellas, la escrituración de inmuebles en el proyecto, realización de adecuaciones constructivas en la copropiedad y las unidades privadas, gestiones ante las distintas autoridades administrativas y tributarias, lo que se traduce en el desarrollo de una labor orientada a propender por la administración adecuada del objeto social de la empresa, el cumplimiento del proyecto y la protección de los intereses de los promitentes compradores y demás personas naturales o jurídicas relacionadas.

Que en informe de gestión de 30 de junio de 2021 el Agente Interventor de la empresa intervenida expuso lo siguiente:

768 - - - -

16 JUL 2021



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



SECRETARÍA DE GOBIERNO

“...Las causales que dieron origen a la toma de posesión y sus hechos, los cuales narran la parte jurídica, técnica, contable y física de la empresa intervenida.

Al inicio de la toma de posesión las principales problemáticas, que generaron la toma de posesión por parte del municipio de Dosquebradas, fueron:

1. Inmuebles pagos en su totalidad y sin poder escriturarse. Por adeudarse cuantías superiores para la liberación parcial de la hipoteca, que lo que inmueble cuesta.
2. Inmuebles embargados por terceros ajenos a la constructora por falta de pago de acreencias de SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S.
3. Inmuebles escriturados a terceros, siendo estos ocupados por promitentes compradores con derechos adquiridos mediante promesas de compraventa.
4. Inmuebles a nombre de SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S. secuestrados por juzgados, con secuestre judicial.
5. Inmuebles en proceso de remate por parte de pago de acreencias adeudadas por la constructora SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S.
6. Falta de terminación de áreas comunes.
7. Venta de lotes donde se desarrollara el proyecto Sakabuma, manzana 5 y 6.
8. Problema de retie. Imposibilidad de disponibilidad de servicio de energía, para nuevas matriculas.
9. Problemas de gas domiciliario.
10. Problemas de obras urgentes, que causan a la copropiedad y copropietarios un detrimento patrimonial.
11. Requerimiento tributarios sin cumplir de SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S.
12. No se entrego contabilidad de la empresa SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S...”.

Dado a lo anterior, las problemáticas 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 se solucionaron (falta la 7 y 8); el principal logro de la medida de intervención es el poder solucionar los puntos 1 al 5. Escriturar y sanear en su gran mayoría (98%) algunas de ellas con gran complejidad jurídica, que con el apoyo y autorización de los jefes de despacho se reviso y se aprobaron las mismas. Consiguiendo así que todos los promitentes compradores que están al día y que han demostrado que efectivamente cumplen con los requerimientos contractuales para ser reconocidos como promitentes compradores, hoy tengan la posesión, titularidad y su inmueble este saneado. Tramite que se ha hecho durante estos últimos meses y que han conllevado a que la gran mayoría de los copropietarios tengan escrituras públicas. Siendo este el mayor flagelo y problema y lo que la comunidad clamaba ante la administración municipal, al ver sus ahorros e inversión a punto de perderse...”.

768 - - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

16 JUL 2021

“...Referente al punto 8 y 9. Por manipulación de la subestación eléctrica, la copropiedad no tenía acceso a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de energía, pues lastimosamente muchas manos ingresaron a la subestación y la manipularon. Esto se solucionó, igual que el gas domiciliario.

Hoy dicho inmuebles en un 98% están escriturados y saneados y con disponibilidad de servicios.

Referente al punto 11. La intervención desde la toma de posesión ha cumplido con todos los requerimientos tributarios de orden Municipal, Departamental y Nacional, haciendo las presentaciones de los diferentes requisitos tributarios y procurando hacer los pagos correspondientes, también se ha buscado que la empresa tenga un manejo contable claro y a cabalidad, hasta el mes de junio del 2021. Lo cual se ha hecho y se certifica por medio de su revisor fiscal registrado en cámara de comercio y Dian. Y referente al punto 12. Se reconstruyó la contabilidad con los hallazgos de los actos de reconocimiento presentados por los promitentes compradores.

Referente al punto 7.

Una vez recopilamos la información de los bienes vendidos y donde se desarrollaría según los planos de la copropiedad las manzanas 5 y 6, oficiamos a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, la inscripción de la medida de los siguientes inmuebles a nombre de la sociedad SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S., en intervención, con Nit. 900.170.842-8, a los que les corresponde la siguiente identificación:

DIRECCIÓN - UNIDAD	NRO. FOLIO
Lote Nro. 4	294-63290
Lote Nro. 5	294-63291

Una vez efectuada la inscripción de la tradición en los anteriores folios de matrícula inmobiliaria, se verificó y quedó inscrita la medida. Los propietarios inscritos son: CONSTRUCTORA MABU Y JHON JAIRO TORO OSORIO.

Los certificados se han enviado en requerimiento anterior con fecha reciente de certificados a junio de 2021, con medida a favor del municipio.

Con los compradores de estos lotes, nos hemos acercado fecha última en junio 2021 y manifiestan que están interesados en desarrollar la culminación del proyecto y a cambio entregar a la copropiedad, algunas o casi todas las áreas comunes faltantes. Que es lo que falta para que la intervención sea un éxito. Pero la misma comunidad o sus voceros manifiestan que no están de acuerdo, por la intensión de estos de elevar torres allí, pues aducen que les impide la vista. Esto se hablara en la

768 - - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

16 JUL 2021

reunión convocada por el agente especial, pues los órganos de administración no han querido hacerlo.

Lo que ha hecho que esta tarea no sea culminada. Y que esté difícil cumplirla, así se prorrogue la intervención durante unos meses. Lo mejor y que sugiero, es cesionar los derechos litigiosos de los lotes a la copropiedad, y que ellos, sean quienes ostenten la titularidad de las acciones. Pues las expectativas de algunos copropietarios, es pensar que la administración municipal, debe terminar las obras faltantes, lo cual no es acertado. Pues la intervención es una medida lógica de solucionar las principales problemáticas, lo cual se hizo...”.

Que a pesar de las gestiones realizadas por el Agente Interventor en la toma de posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de la empresa Sakabuma Construcciones S.A.S., según lo descrito se concluye que no se han logrado superar en su totalidad las situaciones que motivaron la intervención inicial, ya que todavía se encuentran pendientes algunos asuntos en materia de áreas comunes, recuperación de activos, escrituración, entre otros temas de atención de la empresa intervenida, razón por la cual se hace necesario disponer lo pertinente frente a la modalidad de intervención de la descrita empresa.

Que por parte del Agente Interventor se recomendó en el informe de gestión presentado el 30 de junio de 2021 lo siguiente:

“...Referente al punto cuarto. Se recomienda como se ha dicho en escritos anteriores, la disolución de la empresa, y si en un término de unos meses prudentes fijados por el despacho, no hay acuerdo con los únicos bienes objeto de ser traducidos en dinero o conciliación de obras para la copropiedad, como lo son los lotes de las manzanas 5 y 6, sean la empresa liquidada y estos lotes, puedan ser objeto de cesión de derechos litigiosos a la copropiedad, ya tuvieron su respuesta favorable de parte de la administración del municipio. Al poder tener sus inmuebles saneados y escriturados.

O de una vez disolver y liquidar la sociedad, con cesión de derechos litigiosos de los lotes en comento y facultades de administración a la personería jurídica de la copropiedad, para negociar. Debido que hacen falta terminar áreas comunes, que hoy no hay forma de hacerlo por falta de recursos...”.

Que de acuerdo a lo indicado en los informes presentados por el Agente Interventor, se tiene que las distintas gestiones que se han realizado en la intervención han favorecido la solución de las problemáticas que ocasionaron las causales de intervención en la empresa intervenida, pero se encuentran pendientes de solución distintas situaciones en torno a la empresa intervenida y el proyecto por ella ejecutado, sin embargo, no se tiene disponibilidad financiera que permita actualmente ejecutar los compromisos o siquiera garantizar el funcionamiento administrativo de la intervenida, razón por la cual, adicional a las

7 6 8 - - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

1 6 JUL 2021

causales que inicialmente fueron sustentadas para la intervención, se presenta también la causal establecida en el numeral 6 del artículo 12 de la ley 66 de 1968 que establece: "...6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones...", lo cual se sustenta de los distintos informes presentados por el agente interventor.

Que en este sentido, no es posible poner la empresa intervenida en su funcionamiento regular frente a su objeto social, adicional se encuentra pendiente la actuación frente a la denuncia presentada en la Fiscalía General de la Nación para la recuperación de los activos transferidos por el representante legal de Sakabuma Construcciones S.A.S. antes de que se ordenara la intervención; así como lo referente a los terrenos que hoy son de propiedad de un tercero donde se construirían las manzanas 5 y 6 del proyecto según se indicó por el Agente Interventor, donde se ha propuesto desarrollar un proyecto de apartamentos con la posibilidad de terminar las zonas comunes de la copropiedad.

Que uno de los temas de interés prioritarios es el desarrollo de las acciones legales pertinentes para la recuperación de los activos que fueron escriturados por parte de los representantes legales de la empresa intervenida a personas con que presuntamente se tenía relación de consanguinidad y afinidad (familiares), o que se transfirieron para presuntamente sacarlos del patrimonio de la empresa intervenida, y que representan un valor superior a los DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000.000), con los cuales podría terminarse el proyecto, principalmente en lo que tiene que ver con la construcción de las zonas comunes.

En este sentido, cursa una actuación penal con radicado No. 661706000066201801578, adelantada por la Fiscalía 39 Especializada Seccional de Pereira, según denuncia presentada por el Agente Interventor, sin embargo, a la fecha no se ha logrado un pronunciamiento de fondo; en este mismo sentido, asiste continuar el desarrollo de acciones legales que propendan por la recuperación de activos.

Que evaluado el informe presentado por el Agente Especial, así como los informes presentados con anterioridad según solicitudes realizadas por la Secretaría de Gobierno y la Dirección Operativa de Gobierno, y de acuerdo a la recomendación realizada por el Agente en el curso de la intervención para administrar los bienes, haberes y negocios de la empresa intervenida, se concluye que no fue posible superar en su totalidad las circunstancias que dieron origen a la medida, no fue posible restablecerla para que desarrollara regularmente su objeto social, así como no cuenta actualmente con el patrimonio y los recursos para este mismo propósito, y a pesar de que cursa actuación en la Fiscalía General de la Nación para la recuperación de activos según lo informó el Agente Interventor, al no contarse en el momento con una decisión efectiva no es posible determinar la proyección de la recuperación de la intervenida, lo que en caso de continuar la administración generaría mayor crisis económica, determinando esto la necesidad de modificar la modalidad de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de la empresa intervenida para ordenar su disolución y liquidación.

768 - - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

16 JUL 2021

En mérito de lo expuesto, la Secretaría de Gobierno Municipal y la Dirección Operativa de Gobierno, Dosquebradas, Risaralda.

RESUELVEN:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR la modalidad de la toma de posesión de la empresa SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT. 900170842-8, por LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, de acuerdo a las consideraciones descritas anteriormente.

PARÁGRAFO: Las medidas cautelares y de intervención ordenadas en la Resolución No. 023 de 17 de abril de 2017 "Por la cual se ordena tomar posesión para administrar los negocios, bienes y haberes de la empresa Sakabuma construcciones S.A.S. y se dictan otras disposiciones", y en los actos que prorrogaron la vigencia de la intervención, se mantendrán hasta el término de la liquidación forzosa administrativa ordenada.

ARTÍCULO SEGUNDO: Declarar la disolución de la persona jurídica SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S.; en tal caso para todos los efectos legales, ésta deberá anunciarse siempre con la expresión "en liquidación obligatoria".

ARTÍCULO TERCERO: Además de lo previsto en el artículo 14 de la ley 66 de 1968 de 1968, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las tomadas en la intervención para administrar, de conformidad con el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 se dispone la toma de 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.

ARTICULO CUARTO: De conformidad con el artículo 9.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 se ordena publicar la presente resolución por una sola vez en un diario de amplia circulación nacional, así como fijar copia íntegra en lugar público de las oficinas de la administración del domicilio social; así como ordenar al liquidador o quien haga sus veces su publicación en un lugar visible de la copropiedad Sakabuma.

7 6 8 - - - -



SECRETARÍA DE GOBIERNO

1 6 JUL 2021

ARTÍCULO QUINTO: Designar un LIQUIDADOR para que adelante las diligencias relacionadas con la liquidación ordenada en el presente acto administrativo; para lo cual, hasta tanto se disponga la designación del liquidador, esta función será asumida por el Agente Interventor Dr. Andrés Felipe Ocampo Villegas.

PARÁGRAFO: Los gastos que ocasione la intervención ordenada estarán a cargo de la sociedad intervenida en los términos de ley.

ARTÍCULO SEXTO: La toma de posesión de la sociedad Sakabuma Construcciones S.A.S., no podrá exceder del plazo de un (1) año.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Ordenar al liquidador la constitución de la póliza de manejo que ampare su buen desempeño.

ARTÍCULO OCTAVO: Ordenar al Agente Interventor Dr. Andrés Felipe Ocampo Villegas, la presentación de los informes de gestión correspondientes, así como hacer la entrega de la información completa de la intervención al LIQUIDADOR o en su defecto ante la Secretaría de Gobierno Municipal.

ARTÍCULO NOVENO: Notificar el contenido de la presente resolución al Agente Especial de la sociedad SAKABUMA CONSTRUCCIONES S.A.S. identificada con NIT. 900.170.842 - 8, Doctor Andrés Felipe Ocampo Villegas.

ARTÍCULO DECIMO: La presente resolución rige a partir de su expedición, y contra la misma procede el recurso de reposición ante la Secretaría de Gobierno Municipal, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la misma conforme lo dispuesto en la ley 1437 de 2011. La interposición del recurso no suspende la ejecución de lo aquí ordenado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la ley 66 1968.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


JUAN CARLOS SEPULVEDA MONTOYA
Secretario de Gobierno Municipal


MAURO YESID BEDOYA BETANCOURTH
Director Operativo de Gobierno

Elaboró: Sebastián Madrid Soto. Abogado Contratista.
María del Rosario Correa. Abogada contratista.