



Al contestar cite el No. 2023-01-265513



Tipo: Salida Fecha: 20/04/2023 11:44:33 AM  
Trámite: 16636 - TERMINACIÓN REORGANIZACIÓN Y APERTURA  
Sociedad: 805029384 - BUENAVISTA CONSTRU Exp. 48274  
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS  
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL  
Folios: 6 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-005423

## AUTO

### SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

#### Sujeto del Proceso

Buenavista Constructora y Promotora S.A.S.

#### Proceso

Reorganización

#### Asunto

Termina proceso de reorganización y decreta apertura de liquidación judicial

#### Expediente

2022-INS-1247 / 48274

### I. ANTECEDENTES

- Mediante Auto 2022-01-879392 de 9 de diciembre de 2022, se admitió a la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. al proceso de reorganización.
- Con memorial 2023-01-122418 de 8 de marzo de 2023 el representante legal de la concursada solicitó la terminación del proceso de reorganización y como consecuencia de esto, la apertura del proceso de la liquidación judicial de la sociedad que representa, dado que, por distintos factores generales y específicos, que han impactado negativamente los flujos de caja, ocasionando la generación de intereses de mora en créditos constructor, a tasas no soportables para la Empresa, entre ellos, los siguientes:

#### “Generales:

- El pasivo acumulado en los últimos años, que frente a las proyecciones del flujo de caja, evidencia la incapacidad de pago.
- La sociedad tiene actualmente tres proyectos que se encuentran en punto de equilibrio (Parques de Pangola, Plazuela de Pangola y Paraiso de Pangola etapa No obstante, no es posible continuar su desarrollo ante la imposibilidad de acceder a créditos de constructor con el sector financiero.
- La renuencia de los Bancos para prorrogar créditos y otorgar beneficios de plazos o intereses.
- Cierre de los créditos con proveedores y contratistas, necesarios para el avance de las obras.
- La inflación que afecta los costos de la construcción, hierros y otros elementos necesarios en la industria, hace inviable la continuación de los proyectos.
- La suspensión de labores de construcción debida a la Pandemia Covid 19 que ocasionó serios retrasos en el desarrollo de las obras.
- La suspensión de trabajo por marchas violentas y alteraciones de orden público durante más de 4 meses que se presentaron en la ciudad de Cali.
- Las numerosas demandas en buena parte temerarias de copropietarios de unidades y conjuntos de vivienda ya construidos y entregados buscando condenas por cualquier medio.

#### Específicos

- Imposibilidad de lograr la celebración de contratos de colaboración con otros constructores para poder sacar adelante 4 proyectos inmobiliarios (3 en punto de equilibrio)
- Una demanda presentada por el BANCO DE OCCIDENTE contra el patrimonio autónomo **Sierras Del Nogal Elite** administrado por Acción Fiduciaria, con medida de embargo contra 6 inmuebles evaluados en 12 mil millones cuando el valor real de la deuda asciende a 3 mil millones. Esta medida afectó

*directamente lo más sensible del negocio pues el BANCO DE OCCIDENTE se fue contra los bienes de compradores incluso ya habitados, aun cuando se venían negociando y pagando las prorratas del crédito constructor.*

- *Embargos de dineros y bloqueos de recursos que imposibilitan tener un flujo de caja para atender los gastos de administración.*
- *La imposibilidad de lograr con los propietarios de lotes acuerdos para ejecutar negociaciones asociativas con otros constructores, que permitieran sacar adelante los tres proyectos que requieren crédito constructor.*
- *La incapacidad de la sociedad para atender obligaciones básicas como pagos de nóminas y seguridad social.*
- *La imposibilidad para obtener inyección de recursos a la sociedad bien sea como créditos o por medio de capitalización.”*

Además, agregó que “se configura una clara situación que revela que Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. no cumple con la hipótesis de negocio en marcha, lo cual se traduce en su inviabilidad y le impide continuar con el proceso de reorganización” y por lo tanto, con miras a la protección del crédito, solicita al Despacho decretar la finalización del trámite del proceso de insolvencia y ordenar la apertura del proceso de Liquidación Judicial.

3. De otra parte, el promotor de la concursada mediante memorial 2023-01-123570 de 8 de marzo de 2023 relacionó otros aspectos relevantes que se presentan con el trámite de insolvencia que adelanta la concursada.

- *Los proyectos, de construcción de la sociedad se encuentran detenidos, proyectos que se encuentran en la ciudad de Cali y sus alrededores.*
- *En diferentes proyectos no se han podido entregar zonas comunes no esenciales (piscina, salón social, entre otros).*
- *En el proyecto de Paraíso de Pangola, falta finalizar la independización de servicios públicos, ya que estos se encuentran provisionales, para los cuales se deben realizar unas obras.*
- *<Hay unidades entregadas a los compradores, sin embargo, no han sido escrituradas en su totalidad.*
- *Hoy compradores de vivienda que habiendo firmado las escrituras no les han sido entregadas las copias, se requiere verificar su registro en la ORIP correspondiente.*
- *No se tiene claridad de los dineros que se recibieron directamente, a través de terceros y/o a través de las fiducias.*
- *Se debe realizar una labor para poder acceder a la información de los servidores de la sociedad, los cuales se encuentran en Cali, así como su archivo físico; estas entre otras labores a realizar.*

Y, finalmente señala que, como quiera que el proceso de liquidación judicial debe ser austero y eficaz, solicita al Despacho no tenerlo en cuenta para la designación de liquidador en atención a que sus oficinas se encuentran en la ciudad de Bogotá y la sociedad tiene su domicilio en Cali.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

4. El artículo 47 de la Ley 1116 de 2006, establece que el proceso de Liquidación Judicial iniciará, entre otras cuestiones, por el fracaso de la reorganización y por las causales de Liquidación Judicial inmediata previstas en el régimen de insolvencia.
5. Dentro de las causales de liquidación judicial inmediata previstas en el artículo 49 de la misma ley, se incluye la solicitud directa del deudor a dicho proceso.
6. De los antecedentes expuestos, se advierte que además de las manifestaciones de la concursada sobre su situación de inviabilidad para continuar los proyectos, incapacidad de pago, imposibilidad de acceder a créditos de constructor con el sector financiero, inflación que aumentó los costos, la pandemia que retrasó las obras, numerosas

demandas, el Despacho encuentra que el promotor relacionó aspectos relevantes que reflejan la parálisis de los proyectos inmobiliarios que desarrollaba la concursada.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado de Procedimientos de Insolvencia,

### RESUELVE

**Primero.** Decretar la terminación del proceso de reorganización empresarial y, en consecuencia, decretar la apertura del proceso de Liquidación Judicial de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A.S., NIT. 805.029.384, en los términos de la Ley 1116 de 2006.

**Segundo.** Advertir que, como consecuencia de lo anterior, la sociedad ha quedado en estado de liquidación y que, en adelante, para todos los efectos legales, deberá anunciarse siempre con la expresión “en Liquidación Judicial”.

**Tercero.** Advertir que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de la existencia de subordinación o de grupo empresarial, se presume que la situación de liquidación es producida por causa o con ocasión de las actuaciones que haya realizado la persona jurídica matriz, controlante en virtud de la subordinación.

**Cuarto.** Designar a un liquidador entre los inscritos en la lista oficial de auxiliares de la justicia en auto separado.

**Quinto.** Advertir a los administradores, exadministradores, asociados y controlantes que, a partir de la expedición del presente Auto, están imposibilitados para realizar operaciones en desarrollo de su actividad comercial, toda vez que, únicamente conserva su capacidad jurídica para desarrollar los actos necesarios tendientes a la inmediata liquidación del patrimonio, sin perjuicio de aquellos que busquen la adecuada conservación de los activos. Los actos celebrados en contravención a lo anteriormente dispuesto, serán ineficaces de pleno derecho.

**Sexto.** El proceso inicia con un activo reportado de \$ 63.082.950 (cifras en miles de pesos) según información financiera presentada a corte a 31 de agosto de 2022, valor que será determinado realmente al momento de aprobarse el inventario valorado de bienes por parte del juez del proceso, en la etapa procesal correspondiente.

**Séptimo.** Decretar el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la sociedad susceptibles de ser embargados.

Líbrense los oficios que comunican las medidas cautelares, advirtiendo que la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberán ser efectuados en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia número 110019196110, a favor del número de expediente que en el portal Web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión del liquidador.

**Octavo.** Advertir que, estas medidas prevalecerán sobre las que se hayan decretado y practicado en los procesos ejecutivos y de otra naturaleza en que se persigan bienes de las deudoras.

**Noveno.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial la fijación, por un término de diez [10] días, del aviso que informa acerca del inicio del presente proceso de liquidación judicial, el nombre del liquidador y el lugar donde los acreedores deberán presentar sus créditos. Copia del aviso será fijado en la página Web de la Superintendencia de Sociedades, en las de la deudora, en la sede, sucursales, agencias durante todo el trámite.

**Décimo.** Advertir a los acreedores de las sociedades, que disponen de un plazo de veinte [20] días contados a partir de la fecha de desfijación del aviso que informa sobre la apertura del proceso de liquidación judicial, para que, de conformidad con el artículo 48.5 de la Ley 1116 de 2006, presenten su crédito al liquidador, allegando prueba de la existencia y cuantía del mismo.

**Undécimo.** Ordenar a las entidades acreedoras de aportes de pensión, que al momento de presentar reclamación de sus créditos aporten la lista de trabajadores en virtud de los cuales se generó la obligación, con identificación y periodo sin pago.

**Duodécimo.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial remitir una copia de la presente providencia al Ministerio del Trabajo, a la U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la Superintendencia que ejerza vigilancia y control, para lo de su competencia.

**Decimotercero.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Entidad que oficie a la Cámara de Comercio del domicilio del deudor y sus sucursales, para que proceda a inscribir el aviso que informa sobre la expedición de la providencia de inicio del proceso de liquidación judicial.

**Decimocuarto.** Prevenir a los deudores de la concursada, que a partir de la fecha sólo pueden pagar sus obligaciones al liquidador, y que todo pago hecho a persona distinta será ineficaz.

**Decimoquinto.** Prevenir a los administradores, exadministradores, asociados y controlantes, sobre la prohibición de disponer de cualquier bien que forme parte del patrimonio liquidable del deudor o de realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la presente providencia, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el juez del concurso sin perjuicio de las sanciones que este Despacho les imponga, tal como lo prevé el artículo 50.11 de la Ley 1116 de 2006.

**Decimosexto.** Ordenar al ex representante legal de la sociedad que, dentro del mes siguiente a la fecha de expedición de esta providencia, presente el informe de que trata la Circular Externa 100-000004 de 26 de septiembre de 2018, o sea, el punto de entrada 10 - Inventario de Patrimonio Liquidable y Transición [ajuste al patrimonio liquidable, con corte al día anterior a la fecha de esta providencia, junto con los documentos adicionales enunciados en los literales a y d del numeral tercero de esa circular.

Advertir que con la rendición de cuentas el ex representante legal debe presentar una conciliación entre los saldos del estado inicial de los activos netos en liquidación y los saldos del último estado de situación financiera [balance] preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha.

**Decimoséptimo.** Prevenir al ex representante legal que el incumplimiento de la anterior orden puede acarrearle la imposición de multas, sucesivas o no, de hasta doscientos [200 SMLMV] salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.5 de la Ley 1116 de 2006.

**Decimoctavo.** Advertir que, de conformidad con el artículo 50.4 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas.

**Decimonoveno.** Advertir que, de conformidad con el artículo 50.5 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de trabajo con el correspondiente pago de las indemnizaciones a favor de los trabajadores, de conformidad con lo previsto en el Código Sustantivo del Trabajo, para lo cual no será necesaria autorización administrativa o judicial alguna, quedando sujetas a las reglas del concurso las obligaciones de dicha finalización sin perjuicio de las preferencias y prelaciones que les correspondan.

En el evento que las sociedades tengan trabajadores amparados con fuero sindical, el liquidador deberá iniciar las acciones necesarias ante el juez ordinario tendiente a obtener

el levantamiento de dicho fuero. En caso de la existencia de pasivo pensional deberá informar de ello al Despacho e iniciar toda la gestión pertinente para su normalización.

Advertir al liquidador que deberá atender las disposiciones relativas a la estabilidad laboral reforzada, respecto de los trabajadores que se encuentren en la citada situación, tales como mujeres embarazadas, aforados y discapacitados siempre que cumplan con requisitos exigidos jurisprudencialmente.

**Vigésimo.** En virtud del efecto referido en el artículo anterior, el liquidador deberá dentro de los diez (10) días siguientes a su posesión, reportar las respectivas novedades de retiro de personal ante las entidades de salud y pensión e iniciar la gestión para depurar la deuda con dichas entidades.

**Vigésimo primero.** El liquidador deberá remitir al Despacho la relación de contratos de trabajos vigentes a la fecha de apertura del proceso, indicando el cargo, salario, antigüedad y verificación de aportes a la seguridad social.

**Vigésimo segundo.** Advertir que de conformidad con el artículo 50.2 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso, produce la cesación de funciones de administradores, órganos sociales, y de fiscalización si los hubiere.

**Vigésimo tercero.** Advertir que de conformidad con el artículo 50.7 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso, produce la finalización de pleno derecho de encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. En consecuencia, se ordena la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

Lo anterior, salvo en los casos previstos en el artículo 2.2.2.12.12 del Decreto 1074 de 2015 y el parágrafo del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006.

**Vigésimo cuarto.** Advertir a los acreedores garantizados que, conforme a la Ley 1676 de 2013 y sus Decretos reglamentarios, se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo, que deberán presentar sus créditos ante el juez del proceso de liquidación y la desvinculación del activo deberá efectuarse dentro del trámite de insolvencia.

**Vigésimo quinto.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial proceder con la creación del número de expediente con el que se identifique el proceso de liquidación judicial, en el portal Web transaccional del Banco Agrario de Colombia para efectos de la constitución de los títulos de depósito judicial.

**Vigésimo sexto.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial suministrar al liquidador, el número de expediente del portal Web transaccional del Banco Agrario de Colombia, en el momento de su posesión.

**Vigésimo séptimo.** Para la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberá tenerse en cuenta el número de expediente asignado en el portal Web transaccional del Banco Agrario de Colombia, el cual será suministrado al momento de la posesión del liquidador.

**Vigésimo octavo.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial, remitir copia de esta providencia al Grupo de Procesos de Reorganización y Liquidación A de la Superintendencia de Sociedades, para el trámite correspondiente.

**Notifíquese y Cúmplase,**



**SANTIAGO LONDOÑO CORREA**

Superintendente Delegado (a) para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA LIQUIDACION JUDICIAL

Rad. 2023-01-122418 y 2023-01-123570