



AUTO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

SUJETO DEL PROCESO

Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios

PROCESO

Reorganización

ASUNTO

Control de legalidad,
Artículo 132, Ley 1564 de 2012.

PROMOTOR

Javier Suárez Torres

EXPEDIENTE

111698
J2024443060215000040

I. ANTECEDENTES

- Con memorial 2024-01-892923 de 6 de noviembre de 2024 el promotor de la concursada solicitó ordenar la elaboración de un avalúo que reflejara la situación real del proyecto. Cuestionó la inclusión de ganancias acumuladas debido a la paralización del proyecto, la metodología utilizada por no reflejar la situación jurídica del fideicomiso, el incumplimiento de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, entre otros.
- Dicha solicitud fue coadyuvada por el Fondo de Capital Privado Mallplaza Compartimento Uno y la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL mediante radicados 2024-01-942315 y 2024-01-926718 de 10 y 30 de noviembre de 2024 por los motivos expuestos por el auxiliar de la justicia.
- Mediante Auto 2025-01-383252 del 19 de mayo de 2025, el Despacho decretó de oficio la práctica de un avalúo corporativo sobre los inmuebles objeto del proceso de reorganización, correspondientes al plan de renovación urbana “El Pedregal – América Centro Mundial de Negocios”.
- A través de Auto 2026-01-087530 de 3 de marzo de 2026 se resolvieron las solicitudes de aclaración y adición elevadas por las partes.
- Con memorial 2026-01-101667 de 10 de marzo de 2026, el apoderado del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios interpuso recurso de reposición contra el Auto 2025-01-383252, en el que solicitó reponer la decisión en el sentido de ordenar a los fideicomitentes inversionistas relacionados asumir los gastos necesarios para la práctica de la prueba pericial decretada.
- Por medio de escrito 2026-01-107423 de 12 de marzo de 2026, la apoderada de MCS Colombia S.A.S., Tuvalu S.A.S., Piedad Echeverri Arcila, Constructora Parque Central S.A., Proyectos de Energía S.A. Empresa Multinacional Andina en Reorganización y Panel Rock Colombia S.A.S. interpuso recurso de reposición contra el Auto 2025-01-383252. En su memorial solicitó se revoque el proveído y en su lugar se ordene incluir los inmuebles incluidos en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía

Familia Becerra, el Fideicomiso de Administración el Ciprés y el Fideicomiso Laura Helena Cantillo Rojas o en subsidio se ordene la valoración de los derechos fiduciarios de tales fideicomisos.

7. Mediante el radicado 2026-01-204950 de 16 de abril de 2026 la Lonja de Bogotá se pronunció frente a lo requerido por el Despacho en Auto 2026-01-087530 en el siguiente sentido:

- 7.1. La sociedad Aldea Proyectos S.A.S. informó que el encargo valuatorio sería aportado dentro del proceso de reorganización de esta y del Fideicomiso en concurso.
- 7.2. El avalúo entregado se encuentra vigente y su elaboración no se ve influenciada por factores externos como la persona natural jurídica o entidad que lo solicite.
- 7.3. No se encuentra incurso en impedimento, conflicto de interés o inhabilidad que no le permita realizar un nuevo avalúo, siempre que el encargo y los alcances sean distintos a los señalados previamente.

8. Con memorial 2026-01-307329 de 29 de abril de 2026 la apoderada de la Caja de Retiro de las Fuerzas Militares – CREMIL solicitó:

- 8.1. Proferir una decisión integral sobre el impedimento en el que se encuentra la Lonja de Bogotá para intervenir como auxiliar en el avalúo ordenado.
- 8.2. Decretar que existe un impedimento, incompatibilidad o falta de imparcialidad para impedir la intervención de la Lonja de Bogotá como perito evaluador.
- 8.3. Dejar sin efectos la designación del perito y proceder con el nombramiento de una nueva entidad valuadora independiente.
- 8.4. Adoptar las medidas procesales necesarias para preservar la confiabilidad de la prueba pericial y la igualdad de los acreedores dentro del trámite.

II. CONSIDERACIONES

9. De conformidad con el artículo 132 del Código General del Proceso “*agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso*”. Lo anterior tiene como finalidad evitar el desgaste procesal de adelantar actuaciones que tendrán que ser revisadas con posterioridad por no atender las pautas procesales correspondientes.

10. Por su parte, el artículo 42.5 del Código General del Proceso, señala que el juez debe adoptar las medidas autorizadas en el proceso para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos.

11. En consecuencia, el Despacho verificará si el Auto 2025-01-383252 de 19 de mayo de 2025, por medio del cual se ordenó la realización de un avalúo corporativo como prueba de oficio, se encuentra ajustado a la legalidad.

12. El artículo 19 de la Ley 1116 de 2006 señala que en la providencia que se decreta el inicio del proceso de reorganización se deberá disponer del traslado del estado de inventario de bienes del deudor presentado con la solicitud de admisión por el término de diez (10) días para que los acreedores puedan objetarlos.

Resolución: 4319-2150-513d-1CJ0-515d-1C\$0

13. Vencido dicho término se correrá traslado de las objeciones por un término de tres (3) días para que los acreedores objetados se pronuncien sobre las mismas aportando las pruebas documentales a las que haya lugar, conforme a lo señalado por el artículo 29 del Estatuto Concursal.
14. Revisado el expediente del proceso, se observa que a través del consecutivo No. 2024-01-936522 de 6 de diciembre de 2024 se corrió traslado del inventario de bienes presentado por el deudor por el término de diez (10) días, del 9 al 20 de diciembre de 2024. Dicho periodo corresponde al momento procesal oportuno para que los acreedores presenten los reparos efectuados en sus solicitudes, como objeciones al inventario de bienes.
15. Así las cosas, el artículo 226 y siguientes del Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa según lo establecido en el artículo 124 de la Ley 1116 de 2006, establece la procedencia, forma de contradicción y valoración de una prueba pericial que haya sido allegada a un proceso concursal.
16. En este contexto, el Despacho advierte la improcedencia de decretar de oficio la práctica de un avalúo corporativo respecto de los inmuebles objeto del proceso de reorganización. Ello, por cuanto el ordenamiento procesal concursal establece etapas preclusivas claramente definidas para la contradicción del inventario de bienes del deudor, dentro de las cuales los acreedores cuentan con la carga procesal de formular objeciones y aportar o solicitar las pruebas que estimen pertinentes, incluida la prueba pericial, conforme a los artículos 19 y 29 de la Ley 1116 de 2006 y 226 y siguientes del Código General del Proceso.
17. En efecto, una vez surtido el traslado del inventario de bienes sin que los acreedores hubiesen aportado un avalúo alternativo, solicitado la práctica de una prueba pericial, pedido la comparecencia del perito o alegado oportunamente la imposibilidad de allegar dicha prueba por causas no imputables a ellos, opera la preclusión de la oportunidad procesal para controvertir el valor de los activos por esa vía. En tal escenario, la intervención oficiosa del juez para suplir la inactividad probatoria de las partes desbordaría los límites de la función jurisdiccional, afectaría el principio de igualdad entre acreedores y resultaría contraria a los postulados de imparcialidad, debido proceso y lealtad procesal que rigen el trámite concursal.
18. Por lo anterior, la prueba pericial decretada de oficio carece de fundamento legal, al no responder a la corrección de un vicio procesal ni a la necesidad de sanear una irregularidad, sino a la reapertura de una etapa probatoria ya agotada, razón por la cual su decreto deviene improcedente.
19. En consecuencia, en ejercicio del control de legalidad previsto por el artículo 132 del Código General del Proceso, este Despacho dejará sin efectos el Auto 2025-01-383252 del 19 de mayo de 2025 y el Auto 2026-01-087530 de 3 de marzo de 2026 y, en su lugar se negarán las solicitudes presentadas.
20. A su turno, se advierte que las peticiones originadas con ocasión del Auto 2025-01-383252 serán negadas por configurarse carencia actual de objeto, pues ya no resulta procedente resolver recursos y solicitudes sobre una providencia que no goza de validez jurídica.

Resolución: 4319-2150-5130-1CJ0-51\$0-1C\$0

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

RESUELVE

Primero. Dejar sin efectos el Auto 2025-01-383252 del 19 de mayo de 2025 así como el Auto 2026-01-087530 de 3 de marzo de 2026 y, en su lugar negar las solicitudes elevadas con memoriales 2024-01-892923, 2024-01-942315 y 2024-01-926718 de 6, 10 y 30 de noviembre de 2024, respectivamente.

Segundo. Negar las solicitudes elevadas mediante radicados 2026-01-101667, 2026-01-107423 y 2026-01-307329 del 10 y 12 de marzo y 29 de abril de 2026, respectivamente.

Tercero. Advertir que el proceso se continuará conforme a lo previsto en el artículo 30 de la Ley 1116 de 2006.

Notifíquese,

Santiago Londoño Correa
Superintendente Delegado de Procedimientos de Insolvencia
TRD:

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
NOMBRE: M1342
CARGO: Funcionaria Grupo De Procesos De Reorganización A
REVISOR(ES) :
NOMBRE: V7783
CARGO: Asesora Delegatura Procedimientos de Insolvencia
APROBADOR(ES) :
NOMBRE: SANTIAGO LONDOÑO CORREA
CARGO: Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

Resolución: 4319-2150-51Jd-1CJO-51\$0-1C\$0