



AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del proceso

Promotora Apotema S.A.S.

Proceso

Reorganización

Asunto

Resuelve recurso de reposición

Promotor

Darío Laguado Monsalve

Expediente

25904/J2024443060215000033

I. ANTECEDENTES

- Mediante Auto 2024-01-555966 del 11 de junio de 2024, esta Superintendencia admitió a la sociedad Promotora Apotema S.A.S. en un proceso de reorganización, en los términos y con las formalidades establecidas en la Ley 1116 de 2006.
- Con memoriales 2026-01-160091 y 2026-01-200766 de 9 y 15 de abril de 2026 la concursada solicitó autorización para la venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso "Piso 17".
- Con radicado 2026-01-163235 de 9 de abril de 2026, la solicitud fue coadyuvada por el promotor.
- A través de Auto 2026-01-258906 de 22 de abril de 2026 el Despacho resolvió:

"Primero. Autorizar la venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso "Piso 17" de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva.

"Segundo. Ordenar a la concursada allegar informes quincenales sobre la materialización de la venta del activo.

"Tercero. Advertir al promotor que deberá tener en cuenta la presente decisión para efectos de la presentación de la calificación y graduación de créditos y determinación de los derechos de voto una vez sea materializada la operación."

- Con memorial 2026-01-310521 de 24 de abril de 2026 Maria Isabel Cordoba Ramirez y Nohora Patricia Cordoba Ramirez presentaron recurso de reposición contra el Auto en mención, con el objeto de revocar la autorización concedida.
- Argumentaron los recurrentes que: i) el contrato de promesa de compraventa era nulo toda vez que el plazo estipulado para celebrarse el contrato era incierto e indeterminado y ii) no se puede asumir el valor de los derechos fiduciarios objeto de la operación con los valores relacionados en los Estados Financieros a fin de ejercicio de 2025 pues la prueba idónea es el avalúo comercial realizado por un perito o evaluador en donde se evidencia el valor del bien en el mercado real.

Resolución: 12n Firma Digital 2025-01-149411
Q#8D-505C-H68H-80CO-ID81-80C0

7. A través de memorial 2026-01-304500 de 28 de abril de 2026, Cesar Cerquera Tapiero presentó recurso de reposición contra el Auto en mención y solicitó:

- 7.1. Revocar el Auto 2026-01-258906 en su totalidad.
- 7.2. En subsidio, Ordenar la realización de un avalúo comercial independiente para verificar si el precio de venta de \$6.481'684.700 realmente corresponde a la realidad del mercado, dada la diferencia con el valor en libros.
- 7.3. Requerir a la sociedad un plan de viabilidad financiera que explique cómo se reemplazará el flujo de caja operativo de los cánones de arrendamiento que se dejarán de percibir.
- 7.4. Requerir a la sociedad para que remita un detalle de las obligaciones no reorganizables que se pretenden pagar con esta venta, calculando los correspondientes intereses.
- 7.5. Tener como pruebas además del expediente las aportadas con este memorial

8. En sustento de lo anterior, el acreedor indicó que:

- 8.1. Incumplimiento de los criterios de la Ley 1116 de 2006 debido a que no se evidencia un análisis profundo sobre cómo la pérdida de un activo que genera ingresos mensuales de aproximadamente \$64.371.679 por concepto de arrendamiento no afecta la viabilidad operativa de la concursada en el largo plazo.
- 8.2. Deficiencia en el análisis financiero de viabilidad toda vez que se observan las siguientes inconsistencias:
 - 8.2.1. Existe un detrimento inmediato en el valor del activo de aproximadamente \$277 millones de pesos, lo cual contradice la garantía de que la operación se realiza en "condiciones de mercado" y no implica un detrimento patrimonial injustificado.
 - 8.2.2. Puede existir una lesión enorme, como quiera que la venta se está haciendo por debajo inclusive de la mitad del valor comercial del activo.
 - 8.2.3. Se desconoce la prelación legal de créditos, puesto que se pagarán impuestos prediales con bienes de la sociedad dada la realización del activo, lo que disminuye el valor a recaudar a \$5.738.684.701.
 - 8.2.4. El Juez del Concurso debió solicitar información adicional y detallada sobre el destino de los actuales ingresos, pues es evidente que la sociedad no está alcanzando a cumplir con el pago de su pasivo corriente.
 - 8.2.5. No hay forma de hacer un verdadero análisis de conveniencia de esta operación, ni hay siquiera una relación de obligaciones de la seguridad social, calculadas a la fecha de presentación de la solicitud, ni tampoco de la retención en la fuente a pagar y de esta manera, verificar la veracidad de la justificación presentada.
 - 8.2.6. Los activos objeto de la solicitud en el año 2024 estaban registrados en libros por \$13.036.551.120, cifra que ya tenía descontada la dación en pago hecha a favor del Banco Itaú.
 - 8.2.7. Se desconoce la justificación para vender estos derechos inclusive por debajo del valor en libros, pues en libros hoy están reconocidos en \$6.758.986.500.

9. Con radicado 2026-01-339813 de 5 de mayo de 2026 se corrió traslado a los recursos presentados en término.

10. Con radicado 2026-01-376952 de 8 de mayo de 2026 la concursada recorrió los recursos presentados.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

11. El artículo 318 del Código General del Proceso establece la procedencia y oportunidades para interponer recursos de reposición, cumpliendo con los requisitos el que se estudiará a continuación:

Recurso de reposición presentado por María Isabel Cordoba Ramírez y Nohora Patricia Cordoba Ramírez

Con relación a la nulidad contractual

12. El Despacho advierte que el juez del concurso no ostenta la calidad del juez natural del contrato, en la medida en que el proceso de reorganización es de naturaleza ejecutiva orientada a la satisfacción ordenada de las obligaciones del deudor, y no a la declaración o resolución de controversias contractuales.
13. En ese sentido, este trámite procesal no constituye el espacio idóneo para debatir la existencia, validez, o interpretación de negocios jurídicos como lo pretende el recurrente. De manera que, este argumentó no repone la providencia recurrida.

Con relación al valor del bien

14. Se precisa que la operación objeto de autorización recae sobre derechos fiduciarios y no sobre bienes inmuebles, por lo que su naturaleza jurídica y su valoración responden a criterios propios de dichos derechos y no a los del activo subyacente.
15. El Despachó tomó como referencia el valor de los derechos fiduciarios reflejado en los estados financieros a corte de fin de ejercicio 2025, los cuales han sido debidamente certificados y dictaminados, y que conforme al artículo 39 de la Ley 222 de 1995 se presumen auténticos salvo prueba en contrario.
16. Lo anterior, sin perjuicio de advertir que, de existir inconsistencias en la contabilidad de la concursada, la responsabilidad recae de manera exclusiva en los administradores de la sociedad, el contador y el Revisor Fiscal, habida cuenta que son ellos quienes suscriben, certifican y dictaminan dicha información.
17. En ese marco, y de conformidad con el artículo 2 de la Ley 2437 de 2024, *El Juez del Concurso no realizará auditoría sobre el contenido o la exactitud de los documentos aportados ni sobre la información financiera o cumplimiento de las políticas contables, lo cual será de responsabilidad exclusiva del deudor y su contador o revisor fiscal, según corresponda.*

Recurso de reposición presentado por Cesar Cerquera Tapiero

Con relación a la viabilidad operativa de la sociedad

18. Frente al cuestionamiento relativo a la afectación que podría generar la enajenación de los derechos fiduciarios sobre la viabilidad operativa de la concursada en el largo plazo, este despacho considera que la sociedad acredita condiciones suficientes de viabilidad por las siguientes razones:

19. Suficiencia del activo total. Los estados financieros de cierre del ejercicio 2025, debidamente certificados y aprobados por la Asamblea de Accionistas, reflejan un activo total de \$70.553.948.490, lo que evidencia una base patrimonial sólida que no se ve comprometida de manera estructural por la cesión de derechos fiduciarios cuyo valor registrado equivale al 9,58% del total de sus activos.
20. Así mismo, la cuenta más significativa del activo corresponde al inventario por valor de \$33.345.563.043, el cual, conforme a la nota 8 a los estados financieros, está compuesto por contratos en curso del proyecto de obra Samán - Jamundí. Este activo no solo representa el mayor rubro del balance, sino que constituye la fuente principal de generación de valor y flujo de caja futuro de la sociedad, en tanto su realización se producirá a medida que avance y se complete el proyecto en ejecución.
21. Ahora bien, la concursada es una sociedad constructora, de acuerdo con su objeto social esta desarrolla actividades como: *"La construcción, aprovechamiento y administración de bienes inmuebles, urbanos y rurales, propios y ajenos, para ejercer sobre ellos todos los actos de ingeniería, arquitectura, la promoción de proyectos inmobiliarios."* Por lo tanto, el modelo de negocio no depende de la renta de inmuebles como fuente estructural de ingresos, sino de la ejecución, venta y entrega de proyectos inmobiliarios.
22. De manera que, la cesión de los derechos fiduciarios no representa una descapitalización sino una conversión de un activo no estratégico en liquidez, recursos que podrán ser destinados al pago de acreencias no reorganizables para la continuidad del proceso concursal o a la financiación de los proyectos en curso, fortaleciendo así la capacidad operativa de la concursada en el corto y mediano plazo.

Sobre inconsistencias de la información financiera

23. La deudora en su escrito de descorre se pronunció respecto a la razón por la cual los derechos fiduciarios se encontraban registrados contablemente por un valor superior en el año 2024, señalando al respecto lo siguiente:

"10. La revelación de las notas no era completa, como se puede evidenciar solo se le asignaba un valor a uno de los Fideicomisos, y no a los demás derechos que posee la Compañía, lo cual fue ajustado con posterioridad como más adelante se acredita."

"15. Como se indicó en hechos precedentes, se realizó el ajuste en el activo en la nota de Propiedades de Inversión, tal y como se puede verificar con los estados financieros más recientes de la Compañía y que corresponden al cierre del ejercicio periodo 2025, ya aprobados por la Asamblea de Accionistas."

24. Ahora bien, revisados los estados financieros de fin de ejercicio del año 2025 y sus notas, se validó que la sociedad realizó una revelación frente al ajuste en el activo, mencionando que, *se encuentra una disminución del Fideicomiso del Piso 17 dado que realiza ajuste donde se deja el valor real del 45% de la participación de Apotema según estados financieros emitidos por ITAU.*
25. Por otra parte, la concursada señaló en el descorre que, la oferta recibida *versó sobre un valor de \$9.656.573 el m2, para un total de \$6.481.684.701 por el total de 671,22 m2 que mantiene el Fideicomiso dentro de su propiedad y del cual Promotora Apotema es Fideicomitente.*

26. La diferencia entre ambos valores, equivalente a un 4,3%, resulta razonable y justificada en tanto el objeto de la cesión no son los bienes inmuebles en sí mismos sino los derechos fiduciarios, los cuales incorporan además del valor físico del subyacente, los derechos contractuales, flujos y prerrogativas derivadas del contrato de fiducia mercantil.

Sobre la lesión enorme

27. La Corte Constitucional en Sentencia C-236 de 2014 señala que la lesión enorme ocurre cuando en una compraventa existe una desproporción considerable entre el precio convenido y el precio 'justo' de una mercancía, que perjudica a alguna de las partes, y permite, entonces, que ésta solicite la rescisión del contrato.
28. Precizando además que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1947 del Código Civil, la lesión enorme **opera en la compraventa de inmuebles** tanto para el vendedor como para el comprador y, de conformidad con la interpretación judicial de la figura, su fundamento es objetivo, de modo que se presenta siempre que por defecto o por exceso se traspase el tope legalmente fijado.
29. En el caso particular, revisado el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la concursada y Hogares San Jose S.A.S. se señala que:

*"2. Que **el Fideicomiso es el propietario inscrito del pleno derecho real de dominio de los inmuebles** identificados con matrículas inmobiliaria No. 50N-20721391, 50N-20721392, 50N 20721396 y 50N-20721398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte (los "Inmuebles").*

***"Sección 3.1 Precio. El precio de los Derechos fiduciarios objeto de la compraventa prometida** es la suma de Seis Mil Cuatrocientos Ochenta y Un Millones Seiscientos Ochenta y Cuatro Mil Setecientos pesos m/cte (\$6.481.684.700) (el "Precio").*

***"Sección 6.1 Cumplimiento. El Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Promitente Vendedor al Promitente Comprador** deberá celebrarse entre las Partes, en la Notaria 21 del Círculo de Medellín, a las 9:00 a.m., el tercer día hábil siguiente a que el Juez del Concurso ante el cual se está llevando el proceso de reorganización, bajo los lineamientos de la Ley 1116 de 2006, autorice la suscripción del Contrato de Cesión y el Promitente Vendedor le haya notificado de ello al Promitente Comprador."*

30. De manera que, de acuerdo con la información financiera reportada por la concursada y el contenido del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes se tiene que el objeto del negocio jurídico, no son bienes inmuebles, si no derechos fiduciarios que ostenta la concursada en el Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Apotema Piso 17. Por consiguiente, resulta improcedente la aplicación de la lesión enorme en la operación que se pretende celebrar.
31. Adicionalmente, se reitera que, el juez del concurso no es el juez natural del contrato, y por ende, cualquier conflicto contractual deberá dirimirse en la jurisdicción competente.

Sobre la afectación de la prelación legal

32. La corte constitucional en Sentencia C-092-2002 define la prelación legal de créditos como un conjunto de reglas que determinan el orden y la forma en

que debe pagarse cada uno de ellos. Se trata de una institución que rompe el principio de igualdad jurídica de los acreedores, ya que no hay lugar a decretar preferencias por analogía; sólo existen aquellas expresamente contempladas en la ley.

33. En ese sentido, el parágrafo 4 del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006 faculta al acreedor para realizar pagos anticipados de pequeñas acreencias, previa autorización del juez concursal.
34. Al respecto, se tiene que la deudora en el escrito de solicitud indicó que la operación era necesaria, urgente y conveniente debido a que los recursos económicos obtenidos de la operación serán destinados al pago de obligaciones de que trata el artículo 32 de la Ley 1429 de 2010 y conformarán fuente de pago de las acreencias reorganizables de primera y cuarta clase.
35. Lo anterior, guarda coherencia con el Acta No. 89 de la Asamblea Ordinaria de Accionista 2024 en donde se aprobó la operación del asunto en donde se precisó que:

"Se explica a los accionistas que la eventual materialización de esta operación representaría una fuente relevante de liquidez para la sociedad, permitiendo así atender obligaciones prioritarias dentro del marco del proceso de reorganización empresarial que adelanta la Compañía conforme a la Ley 1116 de 2006. En particular, los recursos provenientes de la venta permitirán:

- *Pagar el cien por ciento (100%) de las acreencias laborales, incluyendo salarios, prestaciones sociales y aportes al sistema de seguridad social.*
- *Atender las obligaciones fiscales, actualmente estimadas en aproximadamente \$312 millones.*
- *Cubrir una parte sustancial de las obligaciones con proveedores, cuyo valor reconocido asciende aproximadamente a \$4.414 millones. Avanzar en acuerdos de pago o descuentos de capital con acreedores, lo que permitiría disminuir de manera significativa el pasivo total de la compañía dentro del proceso de reorganización.*

36. Con base a lo anterior, se advierte al recurrente que, si bien la deudora indicó que parte de los ingresos percibidos del negocio jurídico se destinaran al pago de obligaciones reorganizables de primera y cuarta clase, lo cierto es que, no indicó en qué momento se realizarían los mismos; No obstante, se señala que el Despacho a la fecha no ha autorizado ni la concursada ha solicitado el pago de pequeñas acreencias en los términos del artículo 17 del Régimen Concursal.
37. Conforme lo expuesto, el Despacho no avizora en el Auto recurrido violación a la prelación legal. Sin perjuicio de ello, se advierte a la concursada que cualquier pago anticipado deberá estar sujeto a la autorización del juez concursal so pena de sanciones.

Sobre las obligaciones a pagar

38. El Despacho considera que dicha exigencia no resulta procedente en el estado actual del proceso; con relación a las obligaciones de primera y cuarta clase, se advierte que su pago no está llamado a definirse de manera individualizada en esta etapa, en tanto dichas obligaciones deberán ser satisfechas en los términos y condiciones que se establezcan en el eventual acuerdo de reorganización que se llegara confirmar.

39. Bajo esta perspectiva, lo relevante no es la identificación específica de cada acreencia, sino la posibilidad real de la concursada de generar liquidez suficiente que le permita atender integralmente sus compromisos dentro del marco del acuerdo.
40. Ahora bien, en lo que respecta a las acreencias a que se refiere el artículo 32 de la Ley 1116 de 2006, tampoco resulta exigible una justificación adicional por parte de la concursada, en tanto se trata de obligaciones que, por mandato legal, deben encontrarse al día al momento de la confirmación del acuerdo de reorganización. En consecuencia, es necesario que la deudora procure recursos para atender dichos pasivos, pues ello constituye un requisito indispensable para la viabilidad y legalidad del eventual acuerdo de reorganización.
41. En los anteriores términos, se negará el recurso de reposición presentado confirmando en todas sus partes el Auto recurrido. En consecuencia, se proceden a resolver las solicitudes subsidiarias presentadas por Cesar Cerquera Tapiero:

Sobre la realización de un avalúo

42. En lo que respecta a la solicitud elevada por el recurrente tendiente a que se ordene la práctica de un avalúo comercial independiente con el fin de verificar si el precio de venta corresponde a la realidad del mercado, se advierte que:
43. El artículo 167 del Código General del Proceso dispone que corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas en las que fundamentan el efecto jurídico que pretenden hacer valer. No obstante, excepcionalmente, la misma disposición prevé la posibilidad de que el juez distribuya dinámicamente la carga de la prueba, atendiendo a las particularidades del caso concreto, cuando advierta que alguna de las partes se encuentra en mejor posición para aportar el material probatorio, ya sea por su cercanía con los hechos, por el dominio de la información, por razones técnicas o por otras circunstancias análogas.
44. En el caso concreto, se tiene que el solicitante no demostró la imposibilidad o extrema dificultad para la obtención del avalúo solicitado, información necesaria para que el juez del concurso evalúe la posibilidad de decretar el mismo. Pues corresponde a las partes de acuerdo con la norma citada, la obtención de las pruebas que pretende hacer valer en el proceso y de no ser posible, sustentarlo al Despacho para que se consideren las respectivas medidas.
45. En los términos expuestos, se rechazará por improcedente lo solicitado por el recurrente en los términos del artículo 43.2 del Código General de Proceso.
46. Finalmente, se advierte que las demás solicitudes subsidiarias presentadas por Cesar Cerquera Tapiero se resolverán en Auto separado, toda vez que no afectan el fondo de la decisión recurrida sino, que tiene como fin la obtención de información.

RESUELVE

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

Primero. Negar los recursos de reposición presentados mediante memoriales 2026-01-310521 y 2026-01-304500 de 24 y 28 de abril de 2026 conforme la parte considerativa.

Segundo. Rechazar por improcedente la solicitud subsidiaria presentada por Cesar Cerquera Tapiero de ordenar la realización de un avalúo comercial según lo expuesto.

Notifíquese,

Santiago Londoño Correa
Superintendente Delegado de Procedimientos de Insolvencia
TRD:

Resolución: 14n Firma Digital 2025-01-149411
Q#8D-505C-H68H-80C0-1D81-80C0