
Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Delegatura de Procedimientos de Insolvencia

E. S. D.

Referencia: Proceso de Reorganización de PROMOTORA APOTEMA S.A.S.

NIT: 800.037.199

Expediente: 25904

Asunto: Pronunciamiento respecto del proyecto de Acuerdo de Reorganización – solicitud de precisiones y ajustes previos a la emisión del voto - Apartamento 903 de la Torre A del Conjunto Residencial Samán del Lago

Respetados señores:

BÁSICA INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901096660-1, por conducto de su representante legal, actuando en calidad de acreedor reconocido dentro del proceso de reorganización de PROMOTORA APOTEMA S.A.S., clasificado como acreedor de segunda clase – promitente comprador del Proyecto Samán del Lago, respetuosamente se permite formular el presente pronunciamiento frente al texto del Acuerdo de Reorganización puesto en conocimiento de los acreedores.

Desde ahora se deja expresa constancia de que este escrito no constituye emisión de voto favorable o desfavorable, abstención, renuncia al derecho de voto ni consentimiento anticipado respecto de las estipulaciones del Acuerdo, sino una manifestación previa dirigida a obtener las precisiones y ajustes que permitan a BÁSICA INVERSIONES S.A.S. adoptar, dentro de la oportunidad correspondiente, una decisión suficientemente informada acerca del sentido de su voto.

I. DISPOSICIÓN FAVORABLE HACIA LA CONTINUIDAD Y RECUPERACIÓN DEL PROYECTO

BÁSICA INVERSIONES S.A.S. reconoce la importancia económica y jurídica de preservar, en cuanto resulte viable, a PROMOTORA APOTEMA S.A.S. como unidad de explotación económica y, particularmente, de establecer una solución que permita la continuidad, terminación y escrituración del Proyecto Samán del Lago.

Esta posición coincide con el propósito expresamente incorporado en el proyecto de Acuerdo, que identifica la continuidad, terminación, comercialización y escrituración del Proyecto Samán del Lago como uno de sus componentes esenciales, dentro del denominado plan de rescate o reactivación del proyecto inmobiliario.

En consecuencia, BÁSICA INVERSIONES no formula una oposición de principio al plan de rescate, al ingreso de un nuevo operador, constructor o fideicomitente, ni a la eventual participación de Recimenta 360 S.A.S., siempre que la estructura finalmente adoptada

garantice de manera cierta, verificable y jurídicamente exigible los derechos previamente adquiridos por los compradores.

Por el contrario, existe interés de nuestra representada en que se alcance una solución que permita culminar satisfactoriamente el proyecto y perfeccionar las transferencias inmobiliarias pendientes, evitando que la reorganización termine convirtiéndose en un mecanismo que traslade a los adquirentes de vivienda los riesgos financieros propios de la promotora, del patrimonio autónomo o del crédito constructor.

II. SITUACIÓN PARTICULAR DE BÁSICA INVERSIONES S.A.S.

La situación de BÁSICA INVERSIONES presenta características que ameritan un tratamiento individualizado dentro del Acuerdo.

Nuestra representada se vinculó al proyecto respecto del Apartamento 903 de la Torre A del Conjunto Residencial Samán del Lago, habiendo cumplido integralmente las obligaciones económicas asumidas para la adquisición de la unidad, de acuerdo con los soportes aportados y las actuaciones adelantadas con ocasión del negocio jurídico.

El negocio avanzó hasta la Escritura Pública No. 635 del 2 de mayo de 2023 de la Notaría Catorce del Círculo de Cali, sin que haya sido posible culminar posteriormente el proceso requerido para lograr la inscripción y consolidación registral de la transferencia, dadas las dificultades relacionadas con la estructura fiduciaria y con las obligaciones del proyecto frente al acreedor del crédito constructor.

La existencia de dicha actuación escrituraria ha sido reconocida incluso por COMFANDI, entidad que, al responder una petición presentada por BÁSICA INVERSIONES, dejó constancia de que la escritura pública de compraventa tuvo lugar el 2 de mayo de 2023 y señaló que la responsabilidad por la legalización, escrituración y entrega de las unidades correspondía a Promotora Apotema S.A.S.

Esta situación diferencia objetivamente a nuestra representada de aquellos compradores que aún mantienen saldos pendientes frente al proyecto. BÁSICA INVERSIONES no requiere financiación adicional para completar el precio del inmueble ni tiene pendiente el cumplimiento de obligaciones económicas correspondientes a su adquisición. La situación por resolver consiste, esencialmente, en superar los obstáculos fiduciarios, hipotecarios y registrales que han impedido culminar la transferencia.

III. RECONOCIMIENTO DE LA NATURALEZA DE LA OBLIGACIÓN

El proyecto de Acuerdo reconoce expresamente que las obligaciones correspondientes a los acreedores de segunda clase - promitentes compradores ascienden, en conjunto, a \$9.115.274.391,40 y que dichas acreencias provienen de una obligación de hacer a cargo de LA DEUDORA, consistente en la construcción, entrega y perfeccionamiento de las promesas

de compraventa de los apartamentos que conforman el proyecto inmobiliario. BÁSICA INVERSIONES comparte dicha caracterización. Precisamente por ello considera indispensable que el Acuerdo diferencie claramente entre el mecanismo utilizado para reorganizar o sustituir al sujeto encargado de ejecutar el proyecto y el cumplimiento efectivo de la obligación frente a cada adquirente.

La eventual cesión de la posición contractual a Recimenta 360 S.A.S. puede constituir un instrumento válido dentro del plan de recuperación; sin embargo, la sola cesión no puede equipararse, respecto de BÁSICA INVERSIONES, al perfeccionamiento de la transferencia inmobiliaria pendiente, ni puede ser tratada como pago, satisfacción o extinción material de la obligación mientras el dominio de la unidad no quede jurídicamente consolidado a favor de la adquirente.

Esta precisión resulta especialmente relevante si, para efectos financieros o contables del plan, las obligaciones de los promitentes compradores son presentadas como pasivos que se extinguirían sin erogación de caja por efecto de una cesión a un tercero. Una cosa es reorganizar quién continuará ejecutando el proyecto; otra, jurídicamente distinta, es tener por cumplida la obligación de entregar y transferir la unidad prometida.

IV. NECESIDAD DE APLICACIÓN CONCRETA DEL ARTÍCULO 13 DE LA LEY 2437 DE 2024

El artículo 13 de la Ley 2437 de 2024 incorporó reglas específicas aplicables a los acuerdos de reorganización de empresas dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, orientadas a preservar los compromisos asumidos frente a los adquirentes y a procurar la transferencia efectiva de las unidades.

La disposición contempla, entre otros aspectos, la posibilidad de atender proporcionalmente la garantía hipotecaria que recaiga sobre el proyecto para obtener el levantamiento del gravamen correspondiente a una unidad determinada y permitir su transferencia al adquirente que hubiere satisfecho la totalidad del precio. Asimismo, exige que el acuerdo contenga estipulaciones dirigidas a respetar los compromisos derivados de las promesas y demás negocios celebrados con compradores de vivienda, privilegiando la transferencia del inmueble frente a una simple devolución diferida de los recursos entregados.

En criterio de BÁSICA INVERSIONES, la versión actualmente circulada requiere una mayor concreción de este mecanismo respecto de los compradores que, como nuestra representada, han satisfecho la totalidad del precio y cuya situación pendiente se concentra en la liberación de la unidad y en la culminación de la transferencia jurídica.

V. ASPECTOS DEL PLAN DE RESCATE QUE REQUIEREN PRECISIÓN

El Acuerdo proyecta la cesión de la posición contractual de Promotora Apotema S.A.S. y de sus derechos fiduciarios a Recimenta 360 S.A.S., sociedad que, conjuntamente con

Bancolombia S.A., adelanta análisis orientados a establecer la viabilidad de la financiación necesaria para culminar el Proyecto VIS Samán del Lago.

No obstante, el propio texto establece que la nueva financiación se encuentra sometida a diferentes condiciones precedentes y que ni la confirmación del Acuerdo ni el eventual voto favorable de Bancolombia S.A. constituyen, por sí solos, obligación o compromiso de desembolso por parte de dicha entidad.

Adicionalmente, una de las condiciones previstas en el texto permanece actualmente indeterminada, al señalar que deberá suscribirse el otrosí a la promesa de compraventa por al menos “[__%]” de los promitentes compradores, sin que el porcentaje haya sido definido en la versión circulada.

Estas circunstancias no permiten concluir, por sí mismas, que el plan de rescate resulte inviable; sin embargo, sí justifican que los acreedores afectados conozcan con precisión qué ocurrirá con sus derechos si alguna de las condiciones precedentes no se cumple, si la nueva financiación no es aprobada o si la cesión contractual y fiduciaria no llega a perfeccionarse.

VI. PARTICULAR PROTECCIÓN DEL APARTAMENTO 903 TORRE A

El Acuerdo contempla mecanismos de satisfacción del crédito de Bancolombia S.A. mediante dación en pago, pero limita expresamente dicha posibilidad a unidades inmobiliarias que no estén comprometidas con terceros, así como a unidades en inventario no comercializadas.

En consecuencia, solicitamos que se precise expresamente que el Apartamento 903 Torre A, objeto del negocio celebrado con BÁSICA INVERSIONES S.A.S., constituye una unidad previamente comprometida con un tercero y, por tanto, no integra el inventario libre susceptible de dación en pago, nueva comercialización, adjudicación o disposición para atender obligaciones del crédito constructor.

Esta aclaración resulta especialmente necesaria considerando que la sociedad adquirente ha cumplido las obligaciones económicas de la operación y que el negocio alcanzó la etapa de escrituración antes descrita.

VII. SOLICITUDES Y PRECISIONES PREVIAS A LA EMISIÓN DEL VOTO

Con el propósito de evaluar responsablemente el Acuerdo y procurar una solución compatible tanto con la recuperación empresarial como con la protección de los adquirentes de vivienda, BÁSICA INVERSIONES solicita que, antes de definir el sentido de su voto, se precise y, de ser necesario, se incorpore en la versión definitiva del Acuerdo lo siguiente:

1. El reconocimiento individual del Apartamento 903 Torre A como unidad previamente comprometida con BÁSICA INVERSIONES S.A.S., excluyéndola expresamente de inventarios disponibles para nuevas ventas, daciones en pago, adjudicaciones o mecanismos equivalentes.

-
2. El tratamiento jurídico que se dará a la Escritura Pública No. 635 del 2 de mayo de 2023 y la identificación de las actuaciones que sean necesarias para culminar su perfeccionamiento, autorización, protocolización complementaria o registro, según jurídicamente corresponda.
 3. La determinación de la proporción o alícuota del crédito constructor que, de acuerdo con la estructura fiduciaria y las garantías vigentes, corresponda a la unidad inmobiliaria objeto del negocio de BÁSICA INVERSIONES, así como el mecanismo previsto para obtener su liberación.
 4. La identificación de la fuente, sujeto responsable y procedimiento para lograr el levantamiento de la garantía correspondiente a la unidad, dejando claro que el adquirente que ya cumplió la totalidad del precio no podrá ser obligado a efectuar un segundo pago del precio de adquisición, sin perjuicio de los mecanismos voluntarios que permita la ley.
 5. El establecimiento de un término cierto o, cuando menos, objetivamente determinable para adelantar el levantamiento proporcional de las garantías y culminar la transferencia de la unidad a favor de BÁSICA INVERSIONES S.A.S.
 6. La aclaración expresa de que la cesión de la posición contractual a Recimenta 360 S.A.S. no constituye, por sí misma, pago, satisfacción o extinción de la obligación frente a BÁSICA INVERSIONES mientras no se produzca la transferencia jurídicamente efectiva del inmueble.
 7. La definición expresa de las consecuencias jurídicas aplicables si la nueva financiación no es aprobada, no se cumplen las condiciones precedentes previstas en el plan de rescate o no llega a perfeccionarse la cesión de la posición contractual y de los derechos fiduciarios.
 8. La corrección de los elementos actualmente indeterminados del Acuerdo, en especial el porcentaje mínimo de promitentes compradores requerido para la suscripción de los otrosíes a las promesas de compraventa.
 9. La preservación expresa de los derechos, acciones, privilegios, excepciones y reclamaciones de BÁSICA INVERSIONES S.A.S. hasta tanto se produzca el cumplimiento integral de la obligación de transferencia de la unidad inmobiliaria.

VIII. RESERVA DEL DERECHO DE VOTO

BÁSICA INVERSIONES S.A.S. reitera su disposición a contribuir a una solución que permita la continuidad del Proyecto Samán del Lago y la satisfacción efectiva de los derechos de sus adquirentes.

Por tal razón, en este momento no se anticipa ni se expresa el sentido del voto que corresponda emitir frente al Acuerdo de Reorganización. Nuestra representada evaluará su posición definitiva una vez sean conocidas las respuestas a las anteriores inquietudes y, particularmente, cuando pueda determinarse si la estructura definitiva ofrece garantías jurídicas suficientemente claras para culminar la transferencia del Apartamento 903 Torre A.

La presente manifestación no deberá interpretarse como voto favorable, voto desfavorable, abstención, aceptación de las condiciones actualmente propuestas, renuncia a derechos, novación, transacción, desistimiento ni consentimiento respecto de la extinción o modificación de las obligaciones reconocidas a favor de BÁSICA INVERSIONES S.A.S.

Asimismo, nuestra representada se reserva íntegramente los derechos, privilegios, acciones y mecanismos de protección derivados de la promesa de compraventa, de las actuaciones asociadas a la Escritura Pública No. 635 de 2023, de las sumas efectivamente pagadas y de su condición de adquirente de vivienda y acreedor reconocido dentro del proceso concursal.

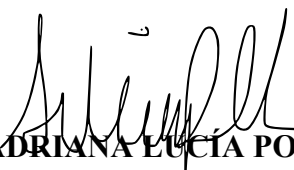
Finalmente, solicitamos que las observaciones formuladas sean consideradas dentro de la estructuración de la versión definitiva del Acuerdo y que se suministre una respuesta concreta a las mismas con antelación suficiente para que BÁSICA INVERSIONES S.A.S. pueda ejercer de manera libre, informada y responsable su derecho de voto.

IX. FUNDAMENTOS JURÍDICOS RELEVANTES

El presente pronunciamiento se sustenta, entre otras disposiciones, en la Ley 1116 de 2006, particularmente en las reglas sobre aprobación y efectos del acuerdo de reorganización, protección de las acreencias reconocidas y derechos de los acreedores; en el artículo 125 de la Ley 388 de 1997, relativo a la prelación de los créditos de adquirentes de vivienda en los supuestos allí previstos; y en el artículo 13 de la Ley 2437 de 2024, que introdujo reglas específicas para la protección de compradores de inmuebles destinados a vivienda dentro de procesos de reorganización de empresas constructoras.

La reserva formulada en este escrito tiene por finalidad preservar íntegramente la posición jurídica de BÁSICA INVERSIONES S.A.S. mientras se define el contenido final del Acuerdo, sin impedir ni obstaculizar la búsqueda de una fórmula de reorganización que permita recuperar el proyecto y materializar la transferencia de las unidades comprometidas con los compradores.

Atentamente,


ADRIANA LUCÍA POSSO MURCIA
Presidente
BÁSICA INVERSIONES S.A.S.
NIT 901096660-1
tratolegal@gmail.com