

**ESCRITO DE OBJECIONES FUNDAMENTADO EN DERECHO
Y SOLICITUD DE CONTROL DE LEGALIDAD DE LA SECCIÓN 3.3.4 DEL
ACUERDO DE REORGANIZACIÓN**

Santiago de Cali, SEPTIEMBRE 11 DEL 2026

Señores

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Delegatura de Procedimientos de Insolvencia

Doctor DARIO LAGUADO MONSALVE

Promotor del Proceso de Reorganización de Promotora Apotema S.A.S.

PROMOTORA APOTEMA S.A.S.

NIT 800.037.199

E.S.D.

Referencia: Proceso de Reorganización de Promotora Apotema S.A.S. NIT 800.037.199 — Expediente No. 25904. Escrito de objeciones fundamentado en derecho y solicitud de control de legalidad respecto de la Sección 3.3.4 del Acuerdo de Reorganización (pago a Promitentes Compradores de Segunda Clase).

Respetados señores, respetado doctor Laguado:

El suscrito, en calidad de acreedor reconocido de Segunda Clase Promitente Comprador dentro del proceso de la referencia, presenta a ustedes el presente escrito de objeciones, debidamente fundamentado en la ley, la doctrina de la Superintendencia de Sociedades y la jurisprudencia constitucional y ordinaria aplicable, con el propósito de que sea incorporado al expediente, tenido en cuenta por LA DEUDORA y el Promotor de manera previa a que la Sección 3.3.4 del Acuerdo sea sometida a votación, y valorado por la Superintendencia de Sociedades al ejercer el control de legalidad que le corresponde en la audiencia de confirmación.

<u>I. IDENTIFICACIÓN DEL PROMITENTE COMPRADOR</u>
Nombre completo o razón social: JOHN ELIECER GRANADOS SALCEDO
Cédula de ciudadanía o NIT: 94487283 DE CALI
Identificación de la unidad inmobiliaria (Torre / apartamento / matrícula):
TR B APARTAMENTO 213, Parqueadero(s): 24

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La objeción que se formula no es una simple inconformidad de hecho, sino que se sustenta en los siguientes fundamentos normativos, doctrinales y jurisprudenciales, que en conjunto configuran un acervo jurídico suficiente para solicitar el ajuste de la Sección 3.3.4 del Acuerdo:

A. El principio de igualdad entre acreedores (par conditio creditorum)

El numeral 2 del artículo 4 de la Ley 1116 de 2006 consagra como principio orientador del régimen de insolvencia el de igualdad, entendido como el tratamiento equitativo que debe darse a todos los acreedores que concurren al proceso, sin perjuicio de las reglas de prelación y preferencia legalmente establecidas. Esta norma no es meramente programática: la Corte Constitucional, en sentencia T-079 de 2010, calificó el principio de igualdad entre acreedores como el nervio del debido proceso en el trámite concursal, y precisó que constituye a la vez una manifestación del derecho a la igualdad consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política, de suerte que su vulneración compromete no solo la legalidad del acuerdo, sino su constitucionalidad. En sentencia T-734 de 2014, la Corte reiteró que este principio, también conocido como par conditio omnium creditorum, garantiza que los acreedores conformen una comunidad de pérdidas y de expectativas de pago en condiciones equiparables, y no en función de la mayor o menor capacidad de negociación de cada cual.

En el caso concreto, mientras las clases Primera, Cuarta y Quinta cuentan con cronogramas de pago ciertos, verificables y con fecha de vencimiento definida, la Segunda Clase Promitentes Compradores queda sujeta a una condición sin plazo máximo, lo cual introduce una asimetría de trato que no encuentra respaldo en ninguna prelación o preferencia legal, y que, por el contrario, contraría el tratamiento equitativo exigido por el artículo 4 numeral 2 de la Ley 1116 de 2006.

B. El carácter general y cierto que deben tener las estipulaciones del acuerdo

El artículo 34 de la Ley 1116 de 2006 dispone que las estipulaciones del acuerdo de reorganización deberán tener carácter general, sin que quede excluido ningún crédito reconocido, y que respetarán, para efectos del pago, la prelación, los privilegios y las preferencias establecidas en la ley. La doctrina de la Superintendencia de Sociedades ha interpretado esta norma en el sentido de

que todo acreedor reconocido debe contar con una fórmula de pago verificable y sujeta a condiciones ciertas, y no a una mera expectativa de cumplimiento diferido en el tiempo sin límite alguno.

La Sección 3.3.4 del Acuerdo, al condicionar la devolución del dinero a los Promitentes Compradores que no continúen con su unidad a la venta de esta a un tercero, sin fijar plazo máximo, se aparta de la certeza que exige el carácter general de las estipulaciones del acuerdo, y coloca a esta clase en una situación de indefinición incompatible con la finalidad protectora de la norma.

C. La protección reforzada de los adquirentes de vivienda (artículo 41, Ley 1116 de 2006)

El artículo 41 de la Ley 1116 de 2006 permite la flexibilización de la prelación legal de créditos, pero exige, entre otras condiciones, que la respectiva decisión sea adoptada con una mayoría igual o superior al sesenta por ciento (60%) de los derechos de voto, que no degrade a ningún acreedor y que no afecte la prelación de otros créditos. La propia Superintendencia de Sociedades, en el Oficio 220-080864, precisó que dicha flexibilización solo puede operar respecto de acreedores pensionales, laborales, de la seguridad social o adquirentes de vivienda cuando estos acepten expresamente los efectos de una cláusula del acuerdo referida a un derecho renunciante, y siempre que ello conduzca a la recuperación de su crédito.

Lo anterior significa que cualquier disminución o incertidumbre en la protección legal reconocida a los adquirentes de vivienda categoría a la que pertenecen los Promitentes Compradores exige la aceptación expresa e individual de cada uno de los afectados, y no puede imponerse por la sola vía de la mayoría general de acreedores que apruebe el Acuerdo. En esa medida, el presente escrito constituye precisamente el mecanismo mediante el cual el suscrito dejo constancia de que NO acepto, en los términos en que actualmente está redactada, la indeterminación del plazo prevista en la Sección 3.3.4.

D. La indeterminación del plazo como vicio de la estipulación (Código Civil)

Desde la perspectiva del derecho civil de las obligaciones, el artículo 1535 del Código Civil distingue entre la condición meramente potestativa que depende de la sola voluntad de quien se obliga, y que la ley sanciona con nulidad y la condición simplemente potestativa, que depende de un hecho voluntario

combinado con circunstancias ajenas a la sola voluntad del obligado, la cual es válida. En el presente caso, la venta de la unidad a un nuevo comprador depende en una parte relevante de la diligencia comercial de LA DEUDORA y de Recimenta 360 S.A.S., lo que sitúa la condición en un terreno, cuando menos, de alta injerencia de la contraparte deudora sobre el momento del pago, sin ningún límite temporal que la controle.

A ello se suma que el artículo 1551 del Código Civil autoriza al juez a interpretar el plazo concebido en términos vagos u oscuros, cuando las partes discrepen sobre su inteligencia y aplicación. La Sección 3.3.4, al no fijar plazo alguno para la reventa de las unidades, incurre precisamente en esa vaguedad, lo que habilita a la Superintendencia de Sociedades, en su condición de Juez del Concurso, a interpretar y precisar dicho término dentro del control de legalidad que le corresponde ejercer de manera previa a la confirmación del Acuerdo.

III. OBJECCIÓN CONCRETA

Con fundamento en lo expuesto, el suscrito objeta formalmente la Sección 3.3.4 del Acuerdo de Reorganización, en cuanto no fija un plazo máximo cierto para la devolución de los recursos aportados por los Promitentes Compradores que decidan no continuar con la adquisición de su unidad inmobiliaria, circunstancia que: (i) vulnera el principio de igualdad entre acreedores consagrado en el artículo 4 numeral 2 de la Ley 1116 de 2006 y desarrollado por la jurisprudencia constitucional (sentencias T-079 de 2010 y T-734 de 2014); (ii) contraría el carácter general y cierto que deben tener las estipulaciones del acuerdo, conforme al artículo 34 de la misma ley; (iii) desconoce la protección reforzada que el artículo 41 ibídem reconoce a los adquirentes de vivienda, la cual exige aceptación expresa e individual para cualquier afectación de sus derechos; y (iv) configura una estipulación de plazo vago e indeterminado, en los términos de los artículos 1535 y 1551 del Código Civil.

IV. PETICIÓN

Con fundamento en lo expuesto, solicito respetuosamente:

- A la Superintendencia de Sociedades: que la presente objeción sea incorporada al expediente No. 25904, y que, al ejercer el control de legalidad previsto en el artículo 35 de la Ley 1116 de 2006, se evalúe si la indeterminación advertida en la Sección 3.3.4 resulta compatible con los principios de igualdad, certeza y protección de los adquirentes de vivienda

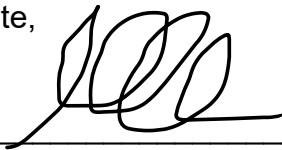
antes desarrollados, disponiendo, si a ello hay lugar, la suspensión de la audiencia de confirmación en los términos que la ley prevé, a fin de que LA DEUDORA ajuste dicha sección.

- Al señor Promotor, doctor Dario Laguado Monsalve: que, en ejercicio de sus funciones de dirección del proceso, ponga en conocimiento del Comité de Vigilancia y de LA DEUDORA el contenido de esta objeción, y propicie su discusión de manera previa a la votación del Acuerdo.
- A Promotora Apotema S.A.S., en calidad de LA DEUDORA: que ajuste la Sección 3.3.4 incorporando un plazo máximo cierto, contado desde la confirmación del Acuerdo, para la devolución de los recursos a los Promitentes Compradores que no continúen con el proyecto, vencido el cual proceda el pago con cargo a los excedentes de caja previstos en la Sección 3.5 del Acuerdo, o al mecanismo subsidiario que LA DEUDORA proponga.

V. Reserva de derechos

El suscrito deja constancia de que la presentación de este escrito no implica renuncia a ningún derecho, acción o pretensión, judicial o extrajudicial, que le asista como acreedor reconocido dentro del proceso de la referencia, ni a la posibilidad de formular esta misma objeción como observación formal en la audiencia de confirmación del Acuerdo, en los términos del artículo 35 de la Ley 1116 de 2006.

Cordialmente,



Firma del Promitente Comprador

Nombre: JOHN ELEICER GRANADOS SALCEDO

C.C. / NIT No.: 94487283 DE CALI