Superintendencia de Sociedades

2026-01-756513

AL CONTESTAR CITE: 2026-01-756513

TIPO: INTERNA **FECHA:** 16-10-2026 16:39:43
TRÁMITE: 16809-RESUELVE SOLICITUDES
SOCIEDAD: 800037199 - PROMOTORA APOTEMA SA... **EXP:**
REMITENTE: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INSOLVENCIA
DESTINO:
FOLIOS: 4 **ANEXOS:** NO
TIPO DOCUMENTAL: Auto **CONSECUTIVO:** 400-056057

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del proceso
Promotora Apotema S.A.S.

Proceso
Reorganización

Asunto
Artículo 17 de la Ley 1116 de 2006

Promotor
Darío Laguado Monsalve

Expediente
25904/J20244430602150000033

I. ANTECEDENTES

1. 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.

2. 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*."

3. Con memorial 2026-01-746371 de 13 de octubre de 2026 la concursada solicitó:

   3.1. Autorizar que el pago la deuda por el impuesto predial de los 4 bienes inmuebles que forman parte del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Apotema Piso 17, cuya vocera es Fiduciaria Itaú S.A., respecto de los períodos causados con anterioridad a la fecha de admisión al proceso de reorganización y que continúan siendo exigibles, cuyo valor será el reportado en el estado de cuenta oficial de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá D.C. calculado en la fecha de pago, esto es, al momento del desembolso del precio por parte de Hogares San José S.A.S., por su cuenta o por el cesionario o por la entidad financiadora, y que el valor pagado se impute al precio de $6.481.684.700, cuyo saldo se pagará a la Concursada.

   3.2. Tener en cuenta las modificaciones del Otrosí al esquema de financiación de la operación autorizada, conforme a las cuales el cesionario de los derechos fiduciarios podrá ser la entidad financiadora y Hogares San José S.A.S. comparecer como locatario, sin variación del activo, del precio ni de la destinación de los recursos.

e3..-f8d0-cbb4-8Gb8-c==4-8a=8
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

4. El artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, establece que, a partir de la fecha en que la sociedad presenta solicitud de admisión al proceso de reorganización, la capacidad jurídica de la administración queda supeditada a prohibiciones y restricciones, como la de no efectuar enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor, entre otros, salvo autorización expresa del juez concursal.

5. A su vez, el parágrafo cuarto del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006 establece la posibilidad de autorizar a la sociedad deudora para realizar el pago de pequeñas acreencias que no superen el 5% del pasivo externo de la misma.

6. Con fundamento en lo anterior, entre los criterios que el Juez observará se encuentran: que la medida beneficie directamente los fines que persigue el proceso concursal y, en ese sentido, busque el aprovechamiento de los recursos o facilite el desarrollo del objeto social de la sociedad, sin que afecte a los acreedores y, que el escrito de solicitud reúna todos los elementos necesarios para que el Juez de la reorganización se ocupe de evaluar la admisibilidad de la petición.

7. De acuerdo con el contenido del Anexo 003 del escrito presentado, se tiene que la concursada pretende el pago de impuestos prediales por un valor total de $620.977.000, de los cuales $597.712.000 corresponden a obligaciones causadas con anterioridad a al inicio del proceso concursal y $23.265.000 a obligaciones causadas con posterioridad.

8. En el caso bajo estudio se observa que, en la calificación y graduación de créditos allegada con el memorial 2026-01-683927, la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá le fue reconocido un crédito por valor de $97.403.053 correspondiente a Impuesto de Industria y Comercio.

9. Así mismo, de la referida calificación y graduación de créditos resulta necesario señalar que no se encuentra reconocido el crédito cuyo pago se pretende esto es, impuesto predial causado con anterioridad al inicio del proceso de reorganización.

10. En consecuencia, no resulta procedente autorizar el pago de acreencias que no fueron reconocidas oportunamente en el proceso, pues ello implicaría desconocer el principio de igualdad entre acreedores que orienta la reorganización, en perjuicio de aquellos acreedores que atendieron las cargas procesales establecidas por la ley y cuyos créditos están relacionados en la calificación y graduación de créditos.

11. Permitir el pago de acreencias que no fueron incorporadas al concurso equivaldría a otorgarles un tratamiento preferencial respecto de los demás acreedores concursales, alterando la prelación legal que regula la satisfacción colectiva de las obligaciones del deudor.

12. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 1116 de 2006 que regula expresamente la situación de los acreedores no relacionados. Dicha norma establece que quienes no hayan formulado oportunamente objeciones frente a la omisión de sus acreencias únicamente podrán hacerlas efectivas persiguiendo los bienes del deudor que subsistan una vez cumplido

e3..-f8d0-cbb4-8Gb8-c==4-8a=8
Resolución Firma Digital 2025-01-149411

el acuerdo de reorganización, salvo que su inclusión sea expresamente aceptada por los demás acreedores dentro del acuerdo.

13. Esto conlleva a advertir que, entonces, las obligaciones reorganizables que no fueron relacionadas dentro de la calificación y graduación de créditos no pueden ser objeto de pago mediante una autorización impartida por el juez del concurso, como se pretende en el presente caso.

14. Finalmente, respecto de las obligaciones causadas con posterioridad a la admisión al proceso de reorganización, las cuales tienen la naturaleza de gastos de administración, se advierte que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 1116 de 2006, estas no requieren autorización del juez del concurso para su pago, toda vez que gozan de preferencia incluso frente a los créditos reorganizables.

15. En los anteriores términos, se negará la solicitud presentada por la concursada.

En mérito de lo expuesto, la Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE

Negar la solicitud de autorización presentada por la concursada con memorial 2026-01-746371 de 13 de octubre de 2026.

Notifíquese,

Juliana Ochoa Gonzales
Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia
TRD:

ELABORADOR(ES):
NOMBRE: L4035
CARGO: Funcionaria del Grupo de Procesos de Reorganización A
REVISOR(ES) :
NOMBRE: C3834
CARGO: Intendente Regional de la Zona Caribe y del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
APROBADOR(ES) :
NOMBRE: JULIANA OCHOA GONZALEZ
CARGO: Superintendente Delegada De Procedimientos de Insolvencia

e3..-f8d0-cbb4-8Gb8-c==4-8a=8
Resolución Firma Digital 2025-01-149411