

Doctor
JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS
Juzgado Civil del Circuito
Chinchiná – Caldas.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A
DEMANDADOS: FIDUDAVIVIENDA S.A, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y
GUILLERMO PINEDA ZULUAGA
RADICADO: 2021-169
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN.

JORGE HERNÁN ACEVEDO MARÍN apoderado judicial de la demandante en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a Usted a fin de interponer Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación contra el auto de sustanciación No. 024 fechado 2 de febrero de 2022 mediante el cual suspendió el proceso ejecutivo y ordenó su remisión a la Superintendencia de Sociedades de Manizales.

PETICIÓN

Comedidamente le solicito Sr. Juez que revoque¹ la providencia que suspende el proceso, porque considero que su origen es un auto que se erige con defectos procedimentales por exceso ritual manifiesto² y no atiende la prevalencia del derecho sustancial dispuesto en los arts. 228 de la Constitución Política y 11 del CGP; a la par que va en contravía de los arts. 13 y 161³ ibídem; 17⁴ y 70 de la Ley 1116 de 2006 y, 1226⁵ del Código de Comercio.

¹ O en subsidio conceda el recurso de apelación (Art. 321-1-4 del CGP).

² **Sentencia T-429/11 de la Corte Constitucional:** << [...] *Por excepción, también ha determinado que el defecto procedimental puede estructurarse por exceso ritual manifiesto cuando "(...) un funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y por esta vía, sus actuaciones devienen en una denegación de justicia."* Es decir que el funcionario judicial incurre en un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto cuando (i) no tiene presente que el derecho procesal es un medio para la realización efectiva de los derechos de los ciudadanos, (ii) **renuncia conscientemente a la verdad jurídica objetiva pese a los hechos probados en el caso concreto**, (iii) por la aplicación en exceso rigurosa del derecho procesal, (iv) pese a que dicha actuación devenga en el desconocimiento de derechos fundamentales.>> (Negrilla ajena a la cita).

Y, se ratifica en la **Sentencia T-234/17** de la misma corporación: [...] <<4.13. *Se concluye así que el defecto procedimental por exceso ritual manifiesto se presenta cuando el funcionario judicial, por un apego extremo y una aplicación mecánica de las formas, **renuncia conscientemente a la verdad jurídica objetiva patente en los hechos**, derivándose de su actuar una inaplicación de la justicia material y del principio de la prevalencia del derecho sustancial.>>. (Negrilla y subrayado ajenos a la cita).*

³ <<SUSPENSIÓN DEL PROCESO. El juez, **a solicitud de parte**, formulada antes de la sentencia, decretará la suspensión del proceso en los siguientes casos:>> (Negrilla ajena a la cita).

⁴ <<EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE ADMISIÓN AL PROCESO DE REORGANIZACIÓN CON RESPECTO AL DEUDOR. A partir de la fecha de presentación de la solicitud, se prohíbe a los administradores la **adopción de reformas estatutarias; la constitución y ejecución de garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios del deudor**,>> (Negrilla ajena a la cita).

⁵ <<CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL. La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra,

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

SÍNTESIS LIMINAR: El Juzgado considera que el Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Ceiba propietario del inmueble con FMI 100-223606 que se persigue en este proceso ejecutivo y se encuentra hipotecado a favor del Banco Davivienda, hace parte de los bienes de la sociedad Gestora Urbana quien adelanta un proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades; y concluye que la demanda se debe remitir a esa Intendencia.

No obstante –y teniendo de presente que la sociedad Gestora Urbana no se encuentra demandada en el proceso ejecutivo–, la posición de mi poderdante y del Intendente, con base en los arts. 1226 del Código de Comercio y 17 de la Ley 1116 de 2006, es que el Fideicomiso La Ceiba es un Patrimonio Autónomo totalmente ajeno a los bienes de la sociedad Gestora Urbana. Como a continuación se explica:

1. El proveído que suspende la demanda anota:

<<A despacho del señor juez el presente proceso para que decida lo pertinente, informando que se allegó por parte de la Superintendencia de Sociedades de Manizales, copia del auto 670-000635, mediante el cual se admitió la solicitud de reorganización empresarial propuesta por la Sociedad Gestora Urbana S.A.S., (y con ello a los derechos fiduciarios derivados de la fiducia de Administración entre la sociedad Gestora Urbana S.A.S y la Fiduciaria Davivienda, representante del Patrimonio Autónomo Fideicomiso La Ceiba)>>. (...)

<<En cumplimiento a lo ordenado en el auto 670-000635, dictado por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE MANIZALES,>> (...)

<<La anterior decisión SE PONE EN CONOCIMIENTO la parte ejecutante, en los términos del Art. 70 de Ley 1116 de 2006>>.

2. Empero, el precitado auto 670-000635 solamente anotó en su ordinal quinto:

<<ORDENAR al representante legal entregar al promotor y a esta Entidad, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia y con corte al día anterior a la fecha de admisión:>> (...)

<<g) Informe el origen del reconocimiento en los estados financieros a los derechos fiduciarios derivados de la Fiducia de Administración entre la sociedad Gestora Urbana S.A.S., con nit 900.800.886-6 y la Fiduciaria Davivienda, representantes del patrimonio autónomo fideicomiso la ceiba, con nit 830.053.700-6, y alleguen el último informe que haya sido presentado por dicha fiduciaria>>.

➤ Dicho en otras palabras, en el auto 670-000635 del 22/10/2020 se requiere a la Sociedad Gestora Urbana para que demuestre que el Patrimonio Autónomo La Ceiba administrado por Fidudavivienda hace parte de sus bienes. Situación que no logró comprobar, como lo resaltan los autos **670-000217** del 29/03/2021 y **670-000438** del 08/06/2021 de la Superintendencia en el expediente 80.884, cuando aclara:

llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios>>.

<<De manera preliminar esta Superintendencia observa que la sociedad en reorganización, es GESTORA URBANA S.A.S., no el patrimonio autónomo derivado del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, suscrito entre Gestora Urbana S.A.S., y, la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.>> (Pág. 2 del auto 670-000217) Subrayado ajeno a la cita. (...)

<<En este marco de realidad, no puede pretenderse que el Despacho extienda los efectos del artículo 17 de la ley 1116 de 2006, a declarar la ineficacia de pagos realizados entre terceros, como en el caso, provenientes de un fideicomiso constituido por un acto jurídico que tiene efectos entre terceros; y por ello, el trámite de eventuales pretensiones relativas a esa relación jurídica, le corresponde al juez del contrato y no al juez de la reestructuración.

Entre otras, por estas razones, no se accede a la petición.

Las otras peticiones de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., se engloban para su consideración, por estar directamente relacionadas con la Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos denominada “Fideicomiso la Ceiba”.

La fiducia mercantil se ha definido legalmente como un negocio jurídico en el cual una de las partes nombrada como fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otro llamado fiduciario, que se obliga a administrarlos o a venderlos, en cumplimiento de la finalidad pactada en el contrato, por ello, se constituye como patrimonio autónomo, con separación contable y patrimonial absoluta>> (Pág. 3 del auto 670-000217). (...)

<<Como se advirtió desde el ítem preliminar de estas consideraciones, la sociedad que está en reestructuración es GESTORA URBANA S.A.S., no el patrimonio autónomo derivado del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, suscrito entre Gestora Urbana S.A.S., y la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A., por tanto las actuaciones, incluso realizadas por GESTORA URBANA S.A.S., cuando lo sean a nombre y por cuenta del patrimonio autónomo, no son materia de este proceso.

Se repite: La fiducia mercantil se ha definido legalmente como un negocio jurídico en el cual una de las partes nombrada como fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otro llamado fiduciario, que se obliga a administrarlos o a venderlos, en cumplimiento de la finalidad pactada en el contrato, por ello, se constituye como patrimonio autónomo, con separación contable y patrimonial absoluta>> (Pág. 5 del auto 670-000217) Negrilla ajena a la cita.

<<El Despacho insiste que, no puede pretenderse que se extienda los efectos del artículo 17 de la ley 1116 de 2006, a declarar la ineficacia de pagos realizados entre terceros, como en el caso, provenientes de un fideicomiso constituido por un acto jurídico que tiene efectos entre terceros; y por ello, el trámite de eventuales pretensiones relativas a esa relación jurídica, le corresponde al juez del contrato y no al juez de la reorganización.

Se menciona en el auto 670-000217 del 29 de marzo de 2021, que el artículo 17 de la ley 1116 de 2006, señala que sus efectos se circunscriben exclusivamente a los bienes que conforman el patrimonio del deudor. En ese sentido, si el acreedor busca satisfacer el pago de sus obligaciones con cargo a bienes que no hacen parte del patrimonio del concursado no hay lugar a aplicar las disposiciones de la norma mencionada, pues sus efectos no se hacen extensibles al patrimonio de terceros. Al respecto, el artículo 1226 del Código de Comercio establece que “La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario...”

El fideicomitente es quien crea el patrimonio autónomo. Una vez creado el patrimonio autónomo, éste se considera independiente del patrimonio de quien constituyó el fideicomiso, y el

fideicomitente sustituye el activo transferido al patrimonio autónomo por derechos económicos u otros según lo pactado en el contrato de fiducia, que son diferentes al activo transferido

Se reitera, que no se puede pretender que el juez extienda los efectos del artículo 17 respecto de bienes que se encuentran por fuera de su patrimonio; puesto que esto no se encuentra contemplado en el estatuto concursal.

Mal haría el juez en aplicar las normas del concurso para permitir que la deudora disponga de recursos, que, en principio según la estructura definida por el contrato de fiducia, están en el patrimonio autónomo establecido para tal fin>> (Págs. 5 y 6 del auto 670-000438). (...)

<<Nuevamente, insiste el Despacho que, no es competente para determinar aspectos que conforman el fideicomiso, ya que, como juez del concurso, es un facilitador y le corresponde hacer cumplir la normativa concursal, dejando a salvo la opción para que las partes intervinientes en otra relación jurídico – patrimonial, concilien o tramiten por las vías pertinentes sus eventuales diferencias.

Se precisa nuevamente que, la sociedad que está en reorganización es GESTORA URBANA S.A.S., no el patrimonio autónomo, derivado del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, suscrito entre Gestora Urbana S.A.S., y la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A., por tanto las actuaciones, incluso realizadas por GESTORA URBANA S.A.S., cuando lo sean a nombre y por cuenta del patrimonio autónomo, no son materia de este proceso>> (Pág. 6 del auto 670-000438) Negrilla ajena a la cita.

3. Ora, en el exordio de la demanda, se indicó:

<< (...) me permito incoar ante su Despacho DEMANDA EJECUTIVA DE MAYOR CUANTÍA, contra FIDUDAVIVIENDA S.A, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA, fundamentado en los siguientes>>:

Y en el hecho sexto, se destacó:

<<Otra de las firmantes del pagaré es la sociedad GESTORA URBANA con NIT 900800886, que no se demanda en esta acción por estar adelantando un proceso de reorganización empresarial, que se identifica con el expediente 88004 en la Superintendencia de Sociedades – Intendencia Manizales>>.

4. Sin mayores elucubraciones, el corolario es simple: La presente demanda no se adelanta contra la sociedad GESTORA URBANA, en cambio sí, contra los otros tres firmantes del pagaré, es decir: FIDUDAVIVIENDA S.A, FRANCISCO JAVIER ESPINOSA CABRERA y GUILLERMO PINEDA ZULUAGA.

Por tal razón, a este proceso ejecutivo donde se persigue el bien hipotecado por el Fideicomiso La Ceiba no le atañe el derrotero que siga el proceso de reorganización que tramita la Sociedad Gestora Urbana ante la Superintendencia de Sociedades de Manizales. Dado lo cual, no cabe la aplicación de la reserva de solidaridad prescrita en el art. 70 de la Ley 1116 de 2006 que se menciona en el auto de sustanciación No. 024.

➤ Bajo el anterior panorama, con el mayor miramiento le ruego Sr. Juez que deje sin efectos el auto de sustanciación No. 024 fechado 2 de febrero de 2022 mediante el cual suspendió el proceso ejecutivo y ordenó su remisión a la Superintendencia de Sociedades de Manizales, y como consecuencia de ello, libre el mandamiento de pago deprecado en esta demanda que se presentó a su honorable Despacho el 3 de septiembre 2021.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los arts. 228 de la Constitución Política; 11, 13, 161, 318 y 321 del CGP; 17 de la Ley 1116 de 2006 y, 1226 del Código de Comercio. Los autos 670-000635 del 22/10/2020, 670-000217 del 29/03/2021 y 670-000438 del 08/06/2021 de la Superintendencia de Sociedades de Manizales. Y la Jurisprudencia que sobre la mora judicial⁶ desarrolla la Corte Constitucional en la Sentencia T-803/12 citada dentro de la Sentencia C-443/19.

PRUEBAS

Ruego tener como pruebas las ya aportadas al proceso.

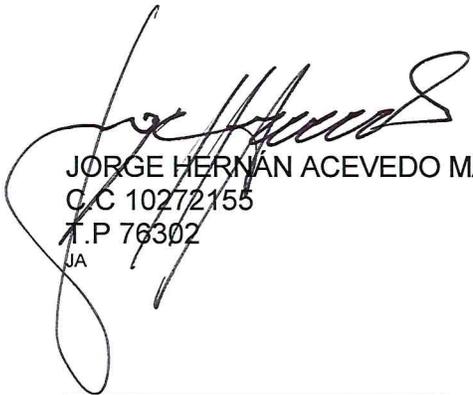
COMPETENCIA

Señor Juez, es Usted competente para conocer del presente recurso.

NOTIFICACIONES

En las direcciones relacionadas en el escrito de la demanda.

Señor Juez, atentamente,



JORGE HERNÁN ACEVEDO MARÍN
C.C 10272155
A.P 76302
JA

⁶ <<DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA Y DEBIDO PROCESO-Afectación por mora judicial

Esta corporación ha definido la mora judicial como “un fenómeno multicausal, muchas veces estructural, que impide el disfrute efectivo del derecho de acceso a la administración de justicia”, y que se presenta como “resultado de acumulaciones procesales estructurales que superan la capacidad humana de los funcionarios a cuyo cargo se encuentra la solución de los procesos”. No obstante, para establecer si la mora en la decisión oportuna de las autoridades es violatoria de derechos fundamentales, es preciso acudir a un análisis sobre la razonabilidad del plazo y establecer el carácter “injustificado” en el incumplimiento de los términos. La mora judicial se justifica cuando: se está ante asuntos de alta complejidad en los que se demuestra de manera integral una diligencia razonable del juez que los atiende, se constata la existencia de problemas estructurales, de exceso de carga laboral u otras circunstancias que pueden ser catalogadas como imprevisibles e ineludibles. Por el contrario, se considera que la mora es injustificada en aquellos eventos en los que se comprueba que el funcionario encargado no ha sido diligente y su comportamiento ha obedecido a una omisión sistemática de sus deberes>>. (Subrayado ajeno a la cita). Páginas 2 y 3.



Al contestar cite el No. 2020-05-004988

Tipo: Salida Fecha: 22/10/2020 07:58:36 PM
Trámite: 16649 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA - INTE
Sociedad: 900800886 - GESTORA URBANA S.A. Exp. 88004
Remitente: 670 - INTENDENCIA REGIONAL DE MANIZALES
Destino: 6701 - ARCHIVO MANIZALES
Folios: 14 Anexos: NO Término: 19/11/2020
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 670-000635

AUTO SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES MANIZALES,

SUJETO DEL PROCESO.
GESTORA URBANA S.A.S.

PROCESO
Reorganización Empresarial

EXPEDIENTE.
88.004

ASUNTO:
Admisión a un proceso de reorganización.

ANTECEDENTES.

1. Mediante escrito radicado con el No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, el apoderado de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. Nit. 900.800.886, solicitó la admisión de un acuerdo de reorganización en los términos de la Ley 1116 de 2006, Ley 1429 de 2010 y demás normas concordantes, en cumplimiento de lo aprobado por el máximo órgano social en reunión extraordinaria del 27.08.2020.
2. En Oficio 670-000664 del 02.09.2020, fue informada a la sociedad deudora acerca de los efectos de la solicitud a un acuerdo de reorganización de que trata el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006.
3. Con Auto 670-000475 del 03.09.2020, fue reconocida personería al doctor MARCO FIDEL ARENAS VALENCIA, con C.C. 9.871.074 y Tarjeta profesional de abogado 287.345 del C.S. de la Judicatura, como apoderado de la SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S.
4. Con ocasión de la revisión del cumplimiento de requisitos formales y sustanciales, fue proferido el Oficio 670-000728 radicado con el No. 2020-05-003663 del 15.09.2020, solicitando completar y/o corregir algunas informaciones suministradas, a los cuales les fue dada respuesta mediante la comunicación radicada con el No. 2020-05-004368 del 28.09.2020.
5. En sección del Comité de Selección de Especialistas del 21.10.2020, fue designado el promotor del proceso concursal, documento que fue radicado con el No. 2020-05-004954 del 21.10.2020.



En la Superintendencia de Sociedades
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables
y así generar más empresa más empleo.

Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP
www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000

Colombia





	<p>disposiciones del orden legal, departamental y municipal, y la sociedad no se encuentra inmersa en ningunas de las causales señaladas en el artículo 12 numerales 2.3.4.5, v 7 de la ley 66 de 1968, situación por la cual, la sociedad es destinataria de la ley 1116 del 2006. y no se encuentra excluida de las causales mencionadas en el artículo 3' numeral 3 de la ley 1116 del 2006, no es la Superintendencia Financiera llamada a conocer de este proceso.</p> <p>En virtud de lo anterior, me permito adjuntar fotocopia de las licencias de construcción y urbanización de los proyectos que se encuentran adelantando."</p> <p>Así mismo fue allegada la licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, resolución No. 0219 del 26, proyecto la Rioja etapa 1, ubicada en el municipio de Villamaria, por el término de 36 meses para 58 apartamentos y 49 parqueaderos.</p>																				
Cesación de Pagos Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	Conforme relación allegada en el radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folio 22 y siguientes, se observa que la sociedad cuenta con obligaciones con vencimiento superior a los 90 días con más de dos acreedores, por valor de \$2.642 millones, equivalentes al 13.098% del pasivo de la sociedad por \$20.183 millones, con corte al 31.07.2020.	X																			
Incapacidad de pago inminente Art. 9.2, Ley 1116 de 2006.			X																		
Contabilidad regular Art. 10.2, Ley 1116 de 2006	En radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020, folio 57, fue allegada certificación suscrita por Representante Legal, Contador y Revisor Fiscal, en que informan que la sociedad deudora lleva contabilidad conforme las prescripciones legales del Grupo 1- NIIF Plenas.	X																			
Manifestación sobre existencia de pasivos por retenciones obligatorias con el fisco o aportes de trabajadores al Sistema de Seguridad Social, Art. 32, Ley 1429 de 2010.	Informaron que la sociedad deudora no cuenta con obligaciones vencidas por retenciones en favor del sistema de seguridad social ni por descuentos a trabajadores, como se observa en el folio 58 del radicado 2020-05-004368. <p>Así mismo, en folio 59 del radicado mencionado, fue certificada la existencia retenciones en la fuente en favor del fisco, las que manifiestan serán pagadas un mes antes de la confirmación del acuerdo.</p>	X																			
Si existen pasivos pensionales, cálculo actuarial aprobado Art. 10.3, Ley 1116 de 2006	Fue certificado en la solicitud radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folio 32, la no existencia de pasivo pensional.	X																			
Cinco estados financieros básicos de los tres últimos periodos Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	Los estados financieros de los años anteriores, fueron allegados en el radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folios 33 al 116, así:	X																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Corte</th> <th>Est. Situa. Fciera / Estado de Resultados Est. Cambios Patrimonio / Flujo Efectivo</th> <th>Certificación estados financieros /</th> <th>Notas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>X</td> <td>x</td> <td>x</td> </tr> </tbody> </table>					Corte	Est. Situa. Fciera / Estado de Resultados Est. Cambios Patrimonio / Flujo Efectivo	Certificación estados financieros /	Notas	2019	X	X	X	2018	X	X	X	2017	X	x	x
	Corte					Est. Situa. Fciera / Estado de Resultados Est. Cambios Patrimonio / Flujo Efectivo	Certificación estados financieros /	Notas													
	2019					X	X	X													
2018	X	X	X																		
2017	X	x	x																		
Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.2, Ley 1116 de 2006.	Los estados financieros con corte 31.07.2020, fueron allegados en el radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folios 117 al 136. <p>La certificación y el informe del revisor fiscal fueron allegados en el radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020.</p>	X																			
Inventario de activos y pasivos con	En radicado No. 2020-05-002961 del 31.08.2020, folio 137 y siguientes, fue allegado el inventario detallado de activos y pasivos.	X			El inventario detallado de activos no																



<p>corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.3, Ley 1116 de 2006.</p> <p>Art. 28 del decreto 2649 de 1993.</p>				<p>contienen la información suficiente para la individualización de los bienes, haberes y obligaciones con que cuenta la sociedad.</p>																																							
<p>Memoria explicativa de las causas de insolvencia Art. 13.4, Ley 1116 de 2006</p>	<p>La crisis se originó como lo informaron en los folios 151 y siguientes, en:</p> <p>a) Cesión de las acciones de accionista que financiaba la construcción, modificando las reglas por obligaciones en su favor adeudados por la empresa.,</p> <p>b) Suspensión de los procesos de escrituración de los proyectos Alta Vista y la Ceiba, dado las condiciones derivadas de la Covid 19,</p> <p>c) Demoras en la terminación de proyectos por medidas gubernamentales e implementación de mecanismos de bioseguridad,</p> <p>d) Perdidas económicas proyecto la Rioja.</p>	X																																									
<p>Flujo de caja Art. 13.5, Ley 1116 de 2006</p>	<p>En folios 161 y 162, fue allegado el flujo de caja.</p>	X																																									
<p>Plan de Negocios Art. 13.6, Ley 1116 de 2006</p>	<p>Fueron planteadas las siguientes estrategias, conforme se observa en los folios 163 y siguientes de la solicitud:</p> <ul style="list-style-type: none"> • optimización de los recursos financiero, técnicos y del recurso humano • Modelos de ejecución constructiva • Contratación a través de licitación • Disminución canon de arrendamiento 	X																																									
<p>Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de los derechos de voto Art. 13.7, Ley 1116 de 2006.</p>	<p>En folios 170 y siguientes de la solicitud de acuerdo fue allegada la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.</p>	X																																									
<p>Reporte de bienes necesarios para el desarrollo de la actividad económica de la deudora sujeto a las garantías previstas en la Ley 1676 de 2013, dentro de la información presentada con la solicitud de inicio del proceso; Artículos 50 al 52 Ley 1676. Artículo 2.2.2.4.2.31. Decreto 1835 de 16 de septiembre de 2015.</p>	<p>En folio 62 del radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020, informaron al Despacho que la sociedad no cuenta bienes dados en garantía, sin embargo, aclaran que tienen dos hipotecas así:</p> <table border="1" data-bbox="397 1547 954 1739"> <thead> <tr> <th>A favor de:</th> <th>Escritura</th> <th>Bienes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Giro Empresarial & Cia S En C.A.</td> <td>1907 del 23/03/2019</td> <td>a) Apartamento 1402 y deposito 102 del Edificio Alta Vista Etapa II P.H.inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 100-233535 y 100-233618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.</td> </tr> <tr> <td>Banco Davivienda</td> <td>3490</td> <td>Lote de mayor extensión donde se construyó el proyecto Ceiba PH.</td> </tr> </tbody> </table> <p>En radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020, folio 60, informan que la sociedad, cuenta con los siguientes procesos judiciales en contra:</p> <table border="1" data-bbox="397 1859 1040 2285"> <thead> <tr> <th>Clase de Proceso</th> <th>Juzgado</th> <th>Numero de radicado</th> <th>Pretensiones</th> <th>Estado actual</th> <th>Ciudad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Proceso Ejecutivo singular</td> <td>02 CIVIL Manizales</td> <td>2018-281</td> <td>\$120.000.000</td> <td>Pendiente audiencia de instrucción y juzgamiento</td> <td>Manizales</td> </tr> <tr> <td>Proceso Ejecutivo</td> <td>05 CIVIL Manizales</td> <td>2020-036</td> <td>\$280.000.000 intereses moratorios</td> <td>Traslado recurso de reposición mandamiento de pago</td> <td>Manizales</td> </tr> <tr> <td>Proceso Ejecutivo laboral</td> <td>01 laboral CTO Manizales</td> <td>2020-309</td> <td>\$250.000.000 intereses moratorios</td> <td>Reparto y radicación</td> <td>Manizales</td> </tr> <tr> <td>Proceso Verbal</td> <td>Tribunal de Arbitramento o Cámara de Comercio de Manizales</td> <td>2020-002</td> <td>\$58.400.000</td> <td>Corriendo traslado demanda de reconvencción</td> <td>Manizales</td> </tr> </tbody> </table>	A favor de:	Escritura	Bienes	Giro Empresarial & Cia S En C.A.	1907 del 23/03/2019	a) Apartamento 1402 y deposito 102 del Edificio Alta Vista Etapa II P.H.inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 100-233535 y 100-233618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.	Banco Davivienda	3490	Lote de mayor extensión donde se construyó el proyecto Ceiba PH.	Clase de Proceso	Juzgado	Numero de radicado	Pretensiones	Estado actual	Ciudad	Proceso Ejecutivo singular	02 CIVIL Manizales	2018-281	\$120.000.000	Pendiente audiencia de instrucción y juzgamiento	Manizales	Proceso Ejecutivo	05 CIVIL Manizales	2020-036	\$280.000.000 intereses moratorios	Traslado recurso de reposición mandamiento de pago	Manizales	Proceso Ejecutivo laboral	01 laboral CTO Manizales	2020-309	\$250.000.000 intereses moratorios	Reparto y radicación	Manizales	Proceso Verbal	Tribunal de Arbitramento o Cámara de Comercio de Manizales	2020-002	\$58.400.000	Corriendo traslado demanda de reconvencción	Manizales	X		
A favor de:	Escritura	Bienes																																									
Giro Empresarial & Cia S En C.A.	1907 del 23/03/2019	a) Apartamento 1402 y deposito 102 del Edificio Alta Vista Etapa II P.H.inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No 100-233535 y 100-233618 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.																																									
Banco Davivienda	3490	Lote de mayor extensión donde se construyó el proyecto Ceiba PH.																																									
Clase de Proceso	Juzgado	Numero de radicado	Pretensiones	Estado actual	Ciudad																																						
Proceso Ejecutivo singular	02 CIVIL Manizales	2018-281	\$120.000.000	Pendiente audiencia de instrucción y juzgamiento	Manizales																																						
Proceso Ejecutivo	05 CIVIL Manizales	2020-036	\$280.000.000 intereses moratorios	Traslado recurso de reposición mandamiento de pago	Manizales																																						
Proceso Ejecutivo laboral	01 laboral CTO Manizales	2020-309	\$250.000.000 intereses moratorios	Reparto y radicación	Manizales																																						
Proceso Verbal	Tribunal de Arbitramento o Cámara de Comercio de Manizales	2020-002	\$58.400.000	Corriendo traslado demanda de reconvencción	Manizales																																						



Proceso Ejecutivo o Singular	10 Mpal de Manizales	civil de 2020-365	\$16.000.000	Pendiente notificación mandamiento de pago	Manizales				
Hipótesis de negocio en Marcha párrafo 3.8 anexo 2 decreto 2420 de 2015; NIA 570, párrafos 13 y siguientes del Decreto 2101 del 2016.	Informaron en el folio 163 y siguientes manifiestan "La sociedad GESTORA URBANA S.A.S., tiene componentes administrativos y posteriormente financieros, los cuales se solucionarían a medida que se vayan librando los recursos por las ventas de los proyectos de la CEIBA y ALTA VISTA, así mismo, actualmente estamos adelantando actividades de construcción; pero venimos ejecutando actividades de comercialización y escrituración de unidades inmobiliarias en los proyectos Alta Vista Torre II y La Ceiba, recientemente concluidos en su etapa de construcción...". Adicionalmente, "Si bien es cierto, en los estados financieros se identificó que con corte al 31 de julio de 2020 se está en causal liquidación por pérdidas, en asamblea extraordinaria de accionistas se tomó la decisión de solicitar apertura de Reorganización empresarial, con el fin de conservar la empresa como UNIDAD DE EXPLOTACIÓN PRODUCTIVA Y FUENTE GENERADORA DE EMPLEO. En virtud de lo anterior, a la fecha no hay sentencia que obligue la liquidación de la sociedad, situación que permite que la sociedad continúe desarrollando su objeto social."					X			

Informaron en radicado 2020-05-004368 del 28.09.2020, folio 109 y siguientes, que "se constituyó FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN entre LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S., con NIT 900.800.886-6 y la FIDUCIARIA DAVIVIENDA, representantes del patrimonio autónomo FIDECOMISO LA CEIBA, con Nit 830.053.700-6; para la administración de las unidades de venta de los apartamentos ubicados en el edificio la CEIBA P.H."

En cuanto al estudio efectuado a la documentación aportada, se estableció que la estructura del estado de situación financiera y Estado de resultados (en miles de pesos) de los tres últimos años fueron como se indica a continuación:

	31/07/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ESTADOS FINANCIEROS EN MILES DE PESOS				
ACTIVO	15.915.560	18.292.375	15.868.675	12.830.190
PASIVO	20.183.091	17.245.918	14.628.561	13.036.509
PATRIMONIO	-4.267.531	1.046.457	1.240.114	-206.319
ESTADO DE RESULTADOS EN MILES DE PESOS				
INGRES OPERAC	5.073.658	10.715.552	8.802.592	306.769
COSTO VTAS	7.363.181	9.708.989	7.067.610	260.027
UTILID BRUTA	-2.289.523	1.006.563	1.734.982	46.742
GASTOS OPERACIONALES	167.257	794.809	802.037	757.401
UTILIDAD OPERACIONAL	-2.456.780	211.754	932.945	-710.659
UTILIDAD NETA	-5.313.988	-123.666	275.844	-564.838
MARG ENDEUDAMIENTO	126,81%	94,28%	92,19%	101,61%
MARGEN BRUTO	-45,13%	9,39%	19,71%	15,24%
MARGEN OPERACIONAL	-48,42%	1,98%	10,60%	-231,66%

En consecuencia, teniendo en cuenta que: Esta Superintendencia debe proteger el interés de los acreedores; atender oportunamente la insolvencia de las empresas del sector real de la economía; que la sociedad se encuentra inscrita en Cámara de Comercio de la jurisdicción de este Despacho, y que la solicitud cumple con los requisitos sustanciales y formales propios de la solicitud de admisión a un proceso de reorganización empresarial, así como también se encuentra demostrada la incursión en Cesación de pagos, a que se refiere el Artículo 9 de la Ley 1116 de 2006, este Despacho considera procedente admitir la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., al trámite de un proceso de reorganización regido por la Ley 1116 del 2006.

En mérito de lo expuesto, el Intendente Regional de la Superintendencia de Sociedades en Manizales,

RESUELVE:

PRIMERO. ADMITIR al proceso de reorganización empresarial a la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. Nit. 900.800.886, con domicilio en el Municipio de Manizales - Caldas, dirección para notificación judicial calle 62 No. 23-61 Barrio la Estrella, correo electrónico gerencia@gestoraurbana.com, en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006, Ley 1429 de 2010, Ley 1676 de 2013 y sus decretos reglamentarios.

SEGUNDO. DESIGNAR Promotor del concursada de entre los inscritos en la lista de auxiliares de la justicia de la Superintendencia de Sociedades, conforme el Comité de Selección de Especialistas del día 21 de octubre de 2020, a:

Nombre	CARLOS ALBERTO SOTO RAMIREZ
Cedula de ciudadanía	10.256.315
Contacto	Cra 21 No. 21-45 oficina 1501, Teléfono 8841761, de la ciudad de Manizales, Celular 3162598663 y correo electrónico: info@aseespe.com.

En consecuencia, de conformidad con los Artículos 2.2.2.11.7.1 y 11.7.2. del Decreto 1074 de 2015, modificados por los Art. 35 y 36 del Decreto 065 de 2020, se fijan honorarios en la suma de \$ \$ 129.807.900,00, más Iva, pagaderos así:

Valor	Porcentaje	Época de pago
25.961.580	20%	Dentro de los treinta días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto por medio del cual se acepte la póliza de seguro.
51.923.160	40%	El día en que se cumpla un mes contado a partir de la fecha de ejecutoria de la providencia mediante la cual se apruebe el inventario, se reconozcan los créditos, se establezcan los derechos de voto y se fije la fecha para la presentación del acuerdo.
51.923.160	40%	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto mediante el cual se confirme el acuerdo de reorganización o de la providencia mediante la cual se apruebe rendición final de la gestión en la liquidación por adjudicación, en el evento de que no sea confirmado el acuerdo de reorganización y el promotor haga las veces de liquidador.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Tales honorarios se consideran Gastos de administración de la reorganización y su pago, el valor por el cual deben facturarse y su monto máximo en caso de fracaso de la negociación, deberá realizarse conforme a lo dispuesto por el Art. 2.2.2.11.7.2. del Decreto 1074 de 2015, compilatorio del Art. 36 del Decreto 065 de 2020.

PARAGRAFO SEGUNDO.- ORDENAR al Promotor(a) que de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 100-000867 de 9 de febrero de 2011, constituya **una caución judicial por el 0.3% del valor total de los honorarios o veinte salarios mínimos legales mensuales** vigentes, en todo caso el mayor entre estos dos valores, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar. Los gastos en que incurra para la constitución de la caución serán asumidos por el promotor, quien dispone de 05 días hábiles, a partir de su posesión, para acreditar ante este Despacho la constitución de dicha caución. (Art. 2.2.2.11.8.1 Decreto 2130 de 4 de noviembre de 2015).

PARAGRAFO TERCERO.- En consecuencia, se ordena **COMUNICAR** por parte de Secretaría al Promotor designado, la asignación de este encargo; líbrese por lo tanto

el Oficio correspondiente, el cual se remitirá virtualmente a su antedicho correo electrónico.

TERCERO. FIJAR por parte de la Secretaría de la Intendencia Regional Manizales, por un término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización (Numeral 11 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006) en la Baranda virtual- Avisos, en la página web de esta Entidad www.supersociedades.gov.co (<https://servicios.supersociedades.gov.co/barandaVirtual/#!/app/avisos>).

CUARTO. PREVENIR A LA DEUDORA, que sin la autorización previa del juez del concurso, no podrá constituir ni ejecutar garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios, incluyendo fiducias mercantiles o encargos fiduciarios que tengan dicha finalidad; efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de procesos en curso; conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo; ni efectuar enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de sus negocios, incluyendo fiducias mercantiles y encargos fiduciarios que tengan esa finalidad o encomienden o facultan al fiduciario en tal sentido (Artículo 17 de la ley 1116 de 2006, modificado por el artículo 34 de la ley 1429 de 2010).

QUINTO. ORDENAR al representante legal entregar al promotor y a esta Entidad, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia y **con corte al día anterior a la fecha de admisión:**

a) Un juego de los cuatro estados financieros, certificados, con sus Notas, en los que deberá observarse el cumplimiento de la normativa internacional de información financiera aplicable.

b) Un Estado de inventario de la totalidad de activos, pasivos y patrimonio al mismo corte, advirtiendo que este debe contener la descripción completamente detallada de los activos, de los pasivos y del patrimonio, incluyendo según corresponda: Número de cuenta corriente o de ahorros, entidad bancaria, nombre o razón social de deudores y acreedores, NIT, dirección completa, tipo de impuesto y período al que corresponde cuando sean obligaciones fiscales, clase y número de documento en que constan la cartera y las obligaciones, su fecha de origen y de vencimiento, días de mora, tasas de interés efectivo anual, placa del activo fijo o del vehículo, marcas, modelos, series, lugar de ubicación, estado en que se encuentran, valor histórico, valor razonable, costo amortizado, depreciaciones, tipo de vinculación de los acreedores con los administradores o accionistas (afinidad, consanguinidad, situaciones de control o subordinación, administradores comunes, etc.), existencia de garantías reales o personales, ...etc); estados que servirán de base para la elaboración de los proyectos de Calificación y graduación de créditos y de Determinación de derechos de voto, que habrán de ser presentados, según lo regulado el Art 11 Nral. 2 del Decreto 772 de 2020, en armonía con el Art. 19 Nral. 3 de la Ley 1116 de 2006.

Es de anotar, que el inventario detallado de activos y pasivos, incluye el detalle pormenorizado de la totalidad de los derechos, bienes y haberes con que cuenta la sociedad, cuyas totales deben ser coincidentes con los totales consignados en los estados financieros que sean presentados al día anterior a la apertura del acuerdo de reorganización (Observación al cumplimiento de requisitos No. 2.1. de las Consideraciones del Despacho)

c) **Aportar Políticas contables** relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros.

d) **Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles** sujetos a registro de propiedad de la concursada, **soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos**, si es del caso.

e) Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015, que requiere indicar **en dicho inventario los bienes dados en garantía (incluye bienes en hipoteca)**, clasificados en necesarios y no necesarios para el desarrollo de su actividad económica, con la correspondiente valoración reflejada en los estados financieros, acompañada del avalúo que soporta el registro contable. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.

f) Presentar la **relación de promitentes compradores de vivienda**, identificados por cada uno de los proyectos que se encuentran desarrollando la sociedad, con la información suficiente que permita identificar claramente cada uno de ellos, del inmueble a comprar, valor del mismo, cuota inicial, valor pagado y valor por pagar, fecha de vencimiento para la entrega del inmueble...etc.

g) Informe el origen del reconocimiento en los estados financieros a los derechos fiduciarios derivados de la Fiducia de Administración entre la sociedad Gestora Urbana S.A.S., con nit 900.800.886-6 y la Fiduciaria Davivienda, representantes del patrimonio autónomo fidecomiso la ceiba, con nit 830.053.700-6, y alleguen el último informe que haya sido presentado por dicha fiduciaria.

h) Informar al Despacho, cuales son los estados financieros definitivos correspondientes al corte del 31.12.2019, toda vez que los allegados en la solicitud de acuerdo, no son coincidentes con el informe 01- Estados Financieros de fin de ejercicio – corte 2019, remitidos a través del aplicativo SIRFIN en el radicado 2020-01-292173 del 24.06.2020, adjuntado cuadro preferiblemente en Excel, donde se identifique los saldos iniciales, saldos definitivos, diferencia y origen de la misma, documento que se requiere sea firmado por representante legal, contador y Revisor fiscal, los dos últimos con identificación del número de tarjeta profesional.

SEXTO. ORDENAR a la Cámara de Comercio de Manizales y a las de sus sucursales, la **inscripción de la presente providencia**, conforme lo dispuesto en el Numeral 2 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006 y Artículo 4 del Decreto 2785 de 2008, compilado por el Numeral 2.2.2.10.2.1 del Decreto 1074 del 26.05.2015 y Numeral 1 del Art. 09 de la Resol. 100-001027 de 24.03.2020 de esta Superintendencia.

El Representante Legal, deberá asegurarse que tal inscripción sea hecha correctamente y remitir a este Despacho copia del Certificado de existencia y representación legal que lo demuestre.

SÉPTIMO. ORDENAR a la deudora, representante legal y promotor, **habilitar una dirección de correo electrónico** para la recepción y envío de información relacionado con el proceso concursal, tal como lo requiere el Artículo 2.2.2.11.9.2 del Decreto 1074 de 2015, así como también, en virtud de lo señalado en el artículo 42 del Decreto 065 de 2020 y del Decreto 806 de 2020, deberá **crear un blog, donde publique**

información propia del proceso de reorganización, como mínimo los siguientes aspectos:

- El estado actual del proceso de Reorganización Abreviada.
- Los estados financieros de la deudora y la información relevante para evaluar su situación y llevar a cabo la negociación, o un vínculo a la información publicada en los registros oficiales. Esta información deberá actualizarse dentro de los primeros diez (10) días de cada trimestre.
- Los reportes y demás escritos que el auxiliar presente al juez del concurso, tal como lo establece el Artículo 2.2.2.11.9.3 del citado Decreto, cuya existencia informarán a sus acreedores. Nral. 2 Art. 9 Resol. 100-001027 del 24.03.2020.

El promotor, informará al Despacho la Dirección de correo y blog que hayan sido creados, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha de notificación de esta providencia.

OCTAVO. ORDENAR al representante legal y promotor(a), **fijar el aviso de inicio del proceso** proferido por esta Superintendencia, en su sede, en sus sucursales y en la página web de la deudora, el cual deberá permanecer fijado durante todo el tiempo del proceso en un lugar visible al público (Numeral 8 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006). El cumplimiento deberá demostrarse mediante el envío de las respectivas fotografías. Numeral 3 Art. 09 Resol. 100-001027 de 24.03.2020 de esta Superintendencia. Tal Aviso podrá obtenerlo de la página web de esta Superintendencia www.supersociedades.gov.co, a través de la Baranda virtual – Avisos (<https://servicios.supersociedades.gov.co/barandaVirtual/#!/app/avisos>), un día después de la posesión del promotor o quien legalmente haga sus veces.

NOVENO. ORDENAR representante legal y promotor(a) **informar a la totalidad de los acreedores, la fecha de inicio del proceso de reorganización**, a través de correo electrónico, correo certificado o notificación personal, o cualquier otro medio que consideren idóneo, transcribiendo el aviso expedido por este Despacho (Art. 18 y Numeral 9 del Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006). Ello deberá demostrarse con el envío de fotocopia de la respectiva correspondencia con evidencias de recibido y/o una certificación del Rep. Legal, contador, promotor y Rev. Fiscal si existiere, donde relacionen los acreedores, la fecha y la forma en que se les informó tal inicio. Numeral 6 Art. 9 Resol. 100-001027 del 24.03.2020 de esta Superintendencia.

Es del caso precisar, que **las medidas cautelares practicadas en procesos ejecutivos o de cobro coactivo, que recaigan sobre bienes no sujetos a registro**, como es el caso de las cuentas bancarias, **se levantarán por ministerio de la ley, con la expedición y firmeza del presente Auto de admisión e inicio del proceso**, por lo tanto, el juez conecedor de la ejecución deberá ordenar la conversión a favor de la deudora de los títulos judiciales y/o la entrega de bienes, inclusive sin haber remitido aún el expediente al juez concursal, de conformidad con el Art. 4 del Decreto 772 de 2020, de lo cual se dejará constancia en el referido aviso emitido por este Despacho.

Adicionalmente, **comunicarán la fecha de inicio del proceso a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y Cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de ejecución de garantías, de jurisdicción coactiva**, sin perjuicio de que se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo, remitiéndoles el aviso proferido por este Despacho e incluyendo en dicho Oficio, y **solicitando remitan** a esta Intendencia Regional de la Supersociedades– Calle 21 Nro. 22-42 Piso 4 Edf. Bco GNB Sudameris- Manizales – Caldas, **todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización** (sin perjuicio de cumplir lo dispuesto por el Art. 70 de la Ley

1116/2006 sobre los codeudores), incluyendo los Títulos judiciales que existan, e informándoles sobre la imposibilidad de admitir nuevos procesos de ejecución contra la deudora conforme a lo ordenado por el Artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, ni admitir o continuar ningún proceso de restitución de bienes muebles e inmuebles con los que la deudora desarrolle su objeto social o actividad económica, según lo dispuesto por el Artículos 22 de la Ley 1116 de 2006. El deudor(a) se asegurará muy especialmente de incluir a los jueces que estén tramitando procesos de ejecución y restitución en su contra, todo según lo dispuesto por el Art. 11 Nral. 4 del Decreto 772 de 2020. Nral. 5 Art. 9 Resolución 100-001027 del 24.03.2020 de esta Superintendencia.

Se precisa que, para la constitución o conversión de Títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberá tener en cuenta el número de expediente que en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión del promotor.

Copia de las comunicaciones a que se refiere el presente artículo deben ser remitidas a este Despacho, con acuse de recibo, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de esta providencia.

PARÁGRAFO.- Ordenar al promotor(a) que, durante el mes siguiente al inicio del proceso de Reorganización Abreviada, **informe al juez del concurso el destino de los bienes desembargados** en procesos ejecutivos o de cobro coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 772 de 2020.

DÉCIMO. ADVERTIR al Representante Legal y promotor(a), que deberá proceder en forma inmediata a **diligenciar y registrar en Confecámaras, el formulario de registro de ejecución concursal** ordenado en el Artículo 2.2.2.4.2.58 del Decreto 1074 de 2015, que compila el Art. 1 del Decreto 1835 de 2015, incluso en caso de no tener bienes dados en garantía.

UNDÉCIMO. ORDENAR al promotor(a), remitir dentro de los 10 días siguiente a la fecha de notificación del presente proveído, o antes si fuere posible, el **Reporte Inicial de que tratan los Art. 8-9 y 10 de la Resol. 100-0001027 del 24.03.2020**, a excepción del proyecto de calificación y graduación de créditos, cuyo término se especifica en el numeral siguiente.

DUODÉCIMO. ORDENAR al Representante Legal y Promotor(a), que dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la presente providencia o antes si le fuere posible y con base en la información aportada y demás documentos y elementos de prueba que alleguen los interesados, **presente a esta Intendencia los proyectos de Calificación y graduación de créditos** (según prelación contenida en el Código Civil) y **Determinación de derechos de voto** (según clasificación del Artículo 31 de la Ley 1116 de 2006), debidamente corregidos y actualizados hasta el día anterior a la fecha de la presente providencia (Numeral 3 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006), debidamente conciliados contra el pasivo de la sociedad.

En los proyectos mencionados deben quedar incluidos los procesos ejecutivos incorporados y en caso de existir acreedores garantizados con bienes muebles e inmuebles, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el inciso 5º Artículo 50 de la Ley 1676 de 2006.

La calificación y graduación de créditos debe incluir las obligaciones donde la sociedad es deudor solidario, así como también en columna separada los

intereses acumulados de las obligaciones, los que deben estar debidamente contabilizados.

La determinación de derechos de voto, se requiere adicionalmente sea actualizada conforme el índice mensual de precios al consumidor certificado por el DANE, desde la fecha de vencimiento de la obligación y el día anterior a la fecha de esta providencia, conforme lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 1116 de 2006.

Se requiere sea allegado el Cuadro conciliatorio del pasivo con la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.

DECIMOTERCERO. DAR TRASLADO a los acreedores por el término de cinco (5) días hábiles, del Proyecto de calificación y graduación de créditos y de los derechos de voto que sea presentado por la deudora en el plazo antes mencionado, así como también del inventario de bienes por el término de 10 días, debidamente actualizados hasta el día anterior a la fecha de iniciación del proceso (Artículo 36 de la ley 1429 de 2010, que modificó el Artículo 29, y numeral 4 del Art. 19 de la Ley 1116 de 2006).

DECIMOCUARTO. ORDENAR al representante legal y promotor, que de presentarse objeciones al proyecto de calificación y graduación de créditos y la Determinación de Derechos de voto, una vez vencido el término del traslado a las mismas, cuenta con un término de 10 días hábiles siguientes, para que provoque la conciliación de las objeciones presentadas (Art. 29 de la Ley 1116 de 2006) e informe el resultado de la misma al juez del concurso, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al vencimiento del término anterior, remitiendo para el efecto el **Reporte de objeciones, conciliación y créditos, junto con sus anexos, de que trata los artículos 11 y 12 de la Resolución 100-001027 del 24.03.2020.**

Es de anotar, que las actas de conciliación deberán indicar el valor de la obligación conciliada o allanada de manera detallada y precisa, y los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, con los ajustes correspondientes, se requiere sean allegados en físico y en archivo en medio magnético (Excel, sin restricciones).

PARAGRAFO. Una vez aprobados los Proyectos de calificación y graduación de créditos y de Determinación de derechos de voto, el deudor(a) deberá **diligenciar y transmitir el Informe 32- Calificación y graduación de créditos y Derechos de voto**, en el Aplicativo Storm User, o en el que lo remplace, el cual podrá obtener en www.supersociedades.gov.co ingresando por el vínculo Presentación de Informes Empresariales- Storm – Descargar aplicativo Storm User. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User allí contenidas. En dicha dirección encontrará adicionalmente manuales y videos de cómo funciona el aplicativo.

DECIMOQUINTO. ORDENAR al representante legal y promotor(a), **mantener a disposición de los acreedores, dentro de los diez (10) primeros días hábiles siguientes a la culminación de cada trimestre calendario, (marzo, junio, septiembre, diciembre), tanto en la etapa de negociación como de ejecución del acuerdo, el juego completo de estados financieros actualizados y sus documentos adicionales con la información relevante para evaluar la situación del deudor y el estado actualizado del proceso de reorganización, en su blog virtual y en la de la Superintendencia de sociedades, para lo cual utilizará el Informe 03A del Aplicativo XBRL Express, que podrá bajar de la página de esta Superintendencia WWW.supersociedades.gov.co, por el link Presentación de informes empresariales,**

SIRFIN- “Descargar XBRL Expres”, conforme a las instrucciones allí mismo contenidas para descargar e instalar la licencia y el XBRL, o por cualquier otro medio idóneo y mantener la contabilidad y sus libros al día, según lo dispuesto por el Numeral 5 Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006 y la Circular Externa Nro. 100-000005 del 08.08.2016.

En la preparación de los estados financieros, referidos en el presente numeral el deudor deberá valorar la **capacidad para continuar operando** (Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 párrafos 3.8 y 3.9 del Anexo 2 y NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016). Así mismo, el contador o revisor fiscal, según corresponda, deberá obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la idoneidad del uso que la administración de la sociedad haya dado sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento para preparar los estados financieros, y determinar si existe alguna incertidumbre material con respecto a la capacidad para continuar en funcionamiento (NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016), lo que deberá observarse en informe separado del Representante legal y en el dictamen del Revisor Fiscal si lo hubiere.

DECIMOSEXTO. DECRETAR EL EMBARGO de todos los bienes muebles e inmuebles sujetos a registro de propiedad de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S. Nit. 900.800.886, susceptibles de ser embargados y **ORDENAR:** A las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos del círculo registral a que estos correspondan, su inscripción en el registro competente; así como al Instituto Municipal de Tránsito y Transporte de Manizales, u oficinas equivalentes, respecto de los vehículos que figuren a nombre de la deudora, conforme al Numeral 7 del Artículo 19 de la Ley 1116 de 2006.

PARAGRAFO: ADVERTIR que estas medidas prevalecerán sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos en que se persigan bienes de la sociedad deudora.

DECIMOSÉPTIMO. ADVERTIR al representante legal y promotor(a), que de existir **pasivos por retenciones de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales, descuentos efectuados a trabajadores o aportes al sistema de seguridad social**, originados antes de la solicitud de reorganización, estos deberán satisfacerse a más tardar al momento de la confirmación del acuerdo de reorganización, de conformidad con el Artículo 32 de la Ley 1429 de 2010, so pena de la no confirmación del acuerdo presentado y la consecuente liquidación judicial simplificada a que se refiere el Nral. 4 del Art. 11 del Decreto 772 de 2020, que reemplaza por dos años la anterior liquidación por adjudicación de bienes del deudor del Artículo 37 de la Ley 1116 de 2006.

DECIMOCTAVO. ORDENAR al representante legal con funciones de promotor, que desde la notificación de este Auto, **gestione el trámite de obtención de estados de cuenta frente a las entidades de la seguridad social donde tenga o haya tenido personal afiliado (incluso sobre aquellas entidades respecto de las que el saldo sea cero en la contabilidad)** y su respectiva depuración y/o conciliación. Se previene al deudor, sobre la necesaria diligencia que debe observar en el cumplimiento de esta orden y en ese sentido se le solicita: a). Remitir dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha notificación del presente proveído, copia de la correspondencia remitida a las citadas entidades, solicitando el respectivo estado de cuenta, como se dijo en artículo anterior, b). Informar mensualmente los avances de su gestión en tal sentido, toda vez que tales obligaciones deben estar al día al momento de confirmarse el acuerdo, como se dijo en el ordinal precedente. c). Iniciar los trámites tendientes a la obtención del concepto previo para la normalización pensional, si fuere del caso.

DECIMONOVENO. ORDENAR a la Secretaría de la Intendencia Regional Manizales de la Superintendencia de Sociedades, **expedir copias auténticas** con constancia de ejecutoria de la presente providencia y del aviso, para la Cámara de Comercio de Manizales - Caldas (Art. 19 Nral. 2 Ley 1116 de 2006 y Art. 4 Decreto 2785 de 2008), Ministerio del trabajo Secc. Manizales y la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales de Manizales, así como a la Superintendencia que vigile al deudor, cuando sea pertinente, o las constancias y certificaciones virtuales que sean pertinentes ante el actual Aislamiento preventivo obligatorio.

VIGÉSIMO. ADVERTIR al Contador Público y Revisor Fiscal que “...cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes”, tal como lo establece el parágrafo del artículo 10 de la Ley 43 del 1990, siendo de obligatoria observancia y cumplimiento el Código de Ética de que trata el artículo 35 y siguientes de la citada Ley, cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de las sanciones de Ley por la Entidad competente.

VIGÉSIMO PRIMERO. ORDENAR por Secretaría, gestionar la creación del número de **expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario** de Colombia, para efectos de la constitución de Títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso.

VIGÉSIMO SEGUNDO. ADVERTIR que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de existencia de situaciones de subordinación o grupo empresarial, **se presume que la situación de insolvencia es consecuencia de las actuaciones de la matriz o controlante**, en virtud de la subordinación, en interés de esta o de cualquiera de sus subordinadas y en contra del beneficio de la sociedad en reorganización.

VIGÉSIMO TERCERO. ORDENAR a la deudora que para efectos de presentar el acuerdo de reorganización debe diligenciar el “Informe 34” denominado “Síntesis del Acuerdo”, el cual debe ser remitido vía Internet y aportado en forma impresa a este Despacho. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades: <http://www.supersociedades.gov.co> ingresando por el vínculo Presentación de Informes Empresariales- Storm – Descargar aplicativo Storm User. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User allí contenidas.

Advierte el Despacho que el término otorgado de cuatro meses (4) contados a partir de la firmeza de la calificación y graduación de créditos, para la celebración y presentación del acuerdo de reorganización es improrrogable, para el efecto se requiere sea allegado adjunto al citado acuerdo, el **Reporte de Negociación y Terminación de gestión**, de que trata el artículo 13 de la Resolución 100-001027 del 24.03.2020,

VIGÉSIMO CUARTO. ADVERTIR que la calidad de auxiliar de la justicia o representante legal o deudor (a) con funciones de promotor, implica el **sometimiento al Manual de ética y conducta profesional en los términos de la Resolución 100-000083 de 19 de enero de 2016 y al Compromiso de confidencialidad en los términos de la Resolución 130-000161 de 4 de febrero de 2016** y en general a los deberes establecidos por el artículo 2.2.2.11.2.13 del Decreto 1074 de 2015.

VIGÉSIMO QUINTO. COMUNICAR a las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circulo registral de los inmuebles que sean informados y a la Secretaría de Tránsito y Transporte de Manizales, las decisiones adoptadas y



REMITIR copia Auténtica del Presente Proveído o la que sea pertinente en las actuales condiciones de Aislamiento por causa del COVID 19, para que pueda dar cumplimiento a las órdenes impartidas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO

Intendente Regional Manizales

Rad. 2020-05-002961, 2020-05-004368, 2020-05-004954/ J6630 / TRD: **ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL**



Al contestar cite el No. 2021-05-001345

Tipo: Salida Fecha: 29/03/2021 05:29:28 PM
Trámite: 16611 - REQUERIMIENTOS AL PROMOTOR
Sociedad: 900800886 - GESTORA URBANA S.A. Exp. 88004
Remitente: 670 - INTENDENCIA REGIONAL DE MANIZALES
Destino: 6701 - ARCHIVO MANIZALES
Folios: 6 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 670-000217

AUTO

Superintendencia De Sociedades Manizales

Sujeto Del Proceso:
Gestora Urbana S.A.S

Proceso:
Reorganización Empresarial

Asunto:
Resuelve Peticiones

ANTECEDENTES:

1.- Mediante auto 670-000635 del 22.10.2020, se admitió al proceso de reorganización empresarial a la sociedad gestora urbana S.A.S. N.I.T.,900.800.886, siendo asignadas las funciones de promotor al Dr. Carlos Alberto Soto Ramírez, quien se posesionó el mediante acta No. 670-000040 radicado 2020-05-005219 del 04 de noviembre de 2020.

2.- Con radicado 2020-01-612168 del 26 de noviembre de 2020, el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, representante legal de la sociedad Gestora Urbana S.A.S, solicitó declarar la ineficacia de los pagos realizados por la Fiduciaria Davivienda S.A., a favor del Banco Davivienda S.A., por valor de Dos Mil Trescientos Once Millones Doscientos Cincuenta Y Nueve Mil Treinta Y Siete Pesos (\$2.311.259.037), con base en el artículo 17 de la ley 1116 de 2006; petición reiterada con escrito radicado con el No. 2021-01-035110 del 12 de febrero de 2021.

3.- Mediante radicado No. 2021-01-035581 del 12 de febrero de 2021, el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, en su calidad anotada, solicitó lo siguiente:

“...1. La cancelación del gravamen hipotecario contenido en la escritura pública No 3490 del 2018 de la Notaria Segunda de Manizales, que pesa sobre los 96 apartamentos del Edificio La Ceiba P.H.
2. Se proceda a la escrituración de las unidades inmobiliarias que conforman el Edificio La Ceiba P.H.
3. La ejecución del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, dentro del marco del Proceso de Reorganización Empresarial de Gestora Urbana S.A.S.
4. Que los dineros que lleguen a ser consignados en las cuentas corrientes No 4563 6999 2130 y 4563 6999 1983 del Banco Davivienda S.A. Titular Fiduciaria Davivienda S.A., producto de pago del precio de los inmuebles que hacen parte del Edificio La Ceiba P.H., sean consignados por Fiduciaria Davivienda S.A. en la Cuenta Corriente 0537024580 del BBVA. Titular Gestora Urbana S.A.S. (En Reorganización) ...”

4.- Con radicado No. 2021-01-038079 del 16 de febrero de 2021, el señor Francisco Javier Espinosa Cabrera, representante legal de la sociedad concursada, presentó de una parte, un informe del proceso de escrituración de los apartamentos que conforman parte del Edificio La Ceiba P.H, y de otra, informó que una vez el Despacho imparta las órdenes sobre la comercialización, escrituración y entrega de los apartamentos, la sociedad procederá acatar las órdenes impartidas por la Superintendencia De Sociedades.



5.- En el radicado 2021-01-052949 del 24 de febrero de 2021, la apoderada del Banco Davivienda S.A, doctora Diana Rivera Andrade, presentó solicitud relacionada con el proyecto la Ceiba, desarrollado a través del Fideicomiso La Ceiba, en los siguientes términos:

“...1. Instar al promotor de la concursada para que reconozca la calidad de deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. en las obligaciones adquiridas con BANCO DAVIVIENDA S.A. por el FIDEICOMISO LA CEIBA administrado por FIDUCIARIA DAVIVIENDA y todo lo que conlleva, de conformidad con lo manifestado en las consideraciones del presente escrito y, en el especial el reconocimiento de su crédito.

2. Requerir a GESTORA URBANA S.A.S. a fin de que revise la situación presentada con los promitentes compradores del Proyecto La Ceiba, de manera que pueda dar aplicación al artículo 5 del Decreto 772 de 2020, teniendo en cuenta el interés de los promitentes compradores y la salvaguarda de su derecho a la vivienda.

3. Advertir a la concursada lo dispuesto en los numerales 2 y 5 del artículo 43 de la Ley 1116 de 2006 respecto de las garantías inmodificables sin la anuencia del beneficiario o acreedor garantizado, sin perjuicio de que tal y como se ha establecido con anterioridad, el inmueble hipotecado se encuentra en el FIDEICOMISO LA CEIBA...”

6.- Mediante radicados 2021-01-066766 del 06 de marzo de 2021; 2021-01-078026 del 13 de marzo de 2021 y 2021-02-007076 del 23 de marzo del presente, la apoderada del Banco Davivienda S.A, doctora Diana Rivera Andrade presenta memorial solicitando respuesta al radicado 2021-01-052949 del 24 de febrero de 2021.

7.- Con radicado 2021-01-077986 del 13 de marzo de 2021, el apoderado de Fiduciaria Davivienda S.A. coadyuva la solicitud presentada por el banco Davivienda mediante radicado 2021-01-052949 del 24 de febrero de 2021.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Revisados los escritos de que dan cuenta los antecedentes de la presente providencia, presentados por el representante legal de la sociedad en reorganización y la apoderada del Banco Davivienda S.A, el Despacho las resolverá teniendo como soporte las normas que rigen los procesos concursales:

De manera preliminar esta Superintendencia observa que la sociedad en reorganización, es GESTORA URBANA S.A.S., no el patrimonio autónomo derivado del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, suscrito entre Gestora Urbana S.A.S., y, la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A.

Aclarado lo anterior, se resolverán las peticiones formuladas, así:

A NOMBRE DE LA SOCIEDAD GESTORA URBANA S.A.S:

Solicita esta sociedad declarar la ineficacia de los pagos realizados por la Fiduciaria Davivienda S.A., a favor del Banco Davivienda S.A., por valor de Dos Mil Trecientos Once Millones Doscientos Cincuenta y Nueve Mil Treinta y Siete Pesos (\$2.311.259.037), con base en el artículo 17 de la ley 1116 de 2006; petición reiterada con escrito radicado No. 2021-01-035110 del 12 de febrero de 2021.

Entre los precedentes jurisprudenciales y doctrinales, para resolver situaciones como la propuesta, puede señalarse que la Superintendencia de Sociedades, V.gr. en auto del proceso de reorganización de Suma S.A.S. No. 2019-01-075629, precisó:

“... LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 17 FRENTE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO SUMA:

2. El artículo 17 de la ley 1116 de 2006 es una de las disposiciones orientadas a garantizar la eficacia del principio de universalidad previsto en el artículo 4 del mismo estatuto. El efecto práctico de esta norma busca prevenir que el deudor o sus acreedores ejecuten ciertos actos que van en contra de los fines del proceso de reorganización.

3. Este tipo de disposiciones cumplen diferentes funciones dentro del proceso de insolvencia. Por un lado, pretenden mantener la integridad del patrimonio del deudor para que continúe desarrollando el objeto social durante el trámite del proceso; y por otro, incentivan a los acreedores a que participen de las negociaciones y posterior celebración del acuerdo de reorganización.



4. Ahora bien, el mismo artículo 17 señala que sus efectos se circunscriben exclusivamente a los bienes que conforman el patrimonio del deudor. En ese sentido, si el acreedor busca satisfacer el pago de sus obligaciones con cargo a bienes que no hacen parte del patrimonio del concursado no hay lugar a aplicar las disposiciones de la norma mencionada, pues sus efectos no se hacen extensibles al patrimonio de terceros.

5. En el caso concreto, encuentra el Despacho que el recurrente en ningún momento desconoce que los derechos económicos de la explotación del contrato de concesión fueron transferidos a favor del Patrimonio Autónomo Suma. Por el contrario, reconoce expresamente dicha situación, aunque manifiesta que la misma no corresponde a la realidad del negocio, en tanto que los recursos se derivan de la ejecución de la concesión, que está a cargo del concursado.

6. Adicionalmente, en la cláusula tercera del contrato de fiducia celebrado entre las partes antes de la admisión al proceso de reorganización, se estipula que por medio de ese instrumento la concursada transfirió a título de fiducia todos los derechos económicos derivados del contrato de concesión. Por lo anterior, estos recursos no se encuentran cobijados por los efectos del artículo 17 de la ley 1116 de 2006.

7. En consecuencia, no puede pretender el concursado que el juez extienda los efectos del artículo 17 respecto de bienes que se encuentran por fuera de su patrimonio; puesto que esto no se encuentra contemplado en el estatuto concursal.

10. Adicionalmente, el proceso concursal tampoco es escenario para resolver cuestiones relacionadas con la interpretación de los contratos en ejecución, pues no existe un escenario probatorio donde puedan debatirse ampliamente las vicisitudes que afectan esas relaciones, y el juez del concurso carece de competencia para hacer tales manifestaciones.

11. Conforme a lo expuesto, no le es dable al Despacho entrar a debatir las cláusulas del contrato de fiducia, pues tal y como lo manifiestan tanto la empresa en concurso como Fiduciaria Davivienda, éste contrato está vigente y su interpretación se encuentra reservada a los jueces del contrato”.

En este marco de realidad, no puede pretenderse que el Despacho extienda los efectos del artículo 17 de la ley 1116 de 2006, a declarar la ineficacia de pagos realizados entre terceros, como en el caso, provenientes de un fideicomiso constituido por un acto jurídico que tiene efectos entre terceros; y por ello, el trámite de eventuales pretensiones relativas a esa relación jurídica, le corresponde al juez del contrato y no al juez de la reestructuración.

Entre otras, por estas razones, no se accede a la petición.

Las otras peticiones de la sociedad GESTORA URBANA S.A.S., se engloban para su consideración, por estar directamente relacionadas con la Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos denominada “Fideicomiso la Ceiba”.

La fiducia mercantil se ha definido legalmente como un negocio jurídico en el cual una de las partes nombrada como fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otro llamado fiduciario, que se obliga a administrarlos o a venderlos, en cumplimiento de la finalidad pactada en el contrato, por ello, se constituye como patrimonio autónomo, con separación contable y patrimonial absoluta.

En el caso, conforme al contrato de fiducia: “Los bienes fideicomitados y aquellos que posteriormente ingresen al Patrimonio Autónomo estarán afectos a los fines del mismo, se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de aquellos que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas Partes respecto de otros bienes”.

“El objeto del presente Contrato consiste en que el Fideicomiso reciba a título de aporte por parte del Fideicomitente, la posesión material respecto del Lote, a fin de que la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso, detente su titularidad, conserve y defienda su propiedad y posesión, permita el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés social sobre el Lote, por cuenta y riesgo del Fideicomitente, pague el Crédito otorgado por la Entidad Crediticia, en caso que se adquiera, pague a los demás acreedores del Fideicomiso, y transfiera las Unidades Privadas resultantes a los Compradores, siguiendo para el efecto las instrucciones impartidas en la cláusula Vigésima Quinta (obligaciones del Fideicomitente) del presente Contrato”.

En cuanto a la forma de pago, se determina que la Promitente Compradora pagará el precio de la unidad inmobiliaria objeto del contrato en favor de la Promitente Vendedora, en los montos, los plazos y términos indicados en el cuadro resumen del contrato. Como contraprestación LA PROMITENTE VENDEDORA, esto es, LA FIDUCIARIA, en cumplimiento del contrato de fiducia adquiere la obligación de transferirle el dominio al PROMITENTE COMPRADOR.

Los pagos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, por la Fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo en estudio, lo son en virtud de una promesa de compraventa celebrada entre esas partes, que debe ser respaldada por la Fiduciaria, en los términos y por las partes intervinientes en el contrato de fiducia, con la transferencia del dominio sobre la unidad inmobiliaria objeto del contrato, sumada a la garantía del constructor.

Así las cosas, el Despacho no es competente para determinar aspectos que conforman el fideicomiso, ya que como juez del concurso es un facilitador y le corresponde hacer cumplir la normativa concursal, dejando a salvo la opción para que las partes intervinientes en otra relación jurídico – patrimonial, concilien o tramiten por las vías pertinentes sus eventuales diferencias.

Entre otras, por estas razones, no le compete declarar “...La cancelación del gravamen hipotecario contenido en la escritura pública No 3490 del 2018 de la Notaria Segunda de Manizales, que pesa sobre los 96 apartamentos del Edificio La Ceiba P.H.; ni ordenar que se proceda a la escrituración de las unidades inmobiliarias que conforman el Edificio La Ceiba P.H. o la ejecución del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, lo cual no cabe dentro del marco del Proceso de Reorganización Empresarial de Gestora Urbana S.A.S., o que los dineros que lleguen a ser consignados en las cuentas corrientes No 4563 6999 2130 y 4563 6999 1983 del Banco Davivienda S.A., Titular Fiduciaria Davivienda S.A., producto de pago del precio de los inmuebles que hacen parte del Edificio La Ceiba P.H., sean consignados por Fiduciaria Davivienda S.A. en la Cuenta Corriente 0537024580 del BBVA. Titular Gestora Urbana S.A.S. (En Reorganización)...”, dado que la fiducia no se encuentra en trámite concursal y por ende puede continuar cumpliendo con su objeto.

A NOMBRE DE LA APODERADA DE BANCO DAVIVIENDA S.A.

El escrito presentado por la apoderada del Banco Davivienda S.A., doctora Diana Rivera Andrade, solicita, en su orden:

“...1. Instar al promotor de la concursada para que reconozca la calidad de deudor solidario de GESTORA URBANA S.A.S. en las obligaciones adquiridas con BANCO DAVIVIENDA S.A., por el FIDEICOMISO LA CEIBA, administrado por FIDUCIARIA DAVIVIENDA y todo lo que conlleva, de conformidad con lo manifestado en las consideraciones del presente escrito y, en el especial el reconocimiento de su crédito”.

El artículo 25 del decreto 991 de 2018, modificó el art 2.2.2.11.11.2 numeral 6 del decreto 991 de 2018, donde ordenó que es función del promotor presentar un informe sobre los siguientes aspectos:

“6.- El proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto que incluya las acreencias causadas entre la fecha de solicitud y el día anterior a la fecha de la providencia de inicio del proceso de reorganización.”

Es claro que es una obligación del promotor presentar el proyecto que incluya las acreencias causadas entre la fecha de la solicitud y el día anterior a la apertura y no del juez del concurso, por cuanto a éste le corresponde resolver las objeciones presentadas al mismo y no ordenar la inclusión de acreencias por solicitud de un acreedor, por cuanto las partes están obligadas a estar atentas a las resultas del proceso. Lo anterior, sin perjuicio del estudio que de la solicitud hecha por la apoderada del Banco Davivienda, así como de la respuesta del Despacho al respecto y de las obligaciones que en él recaen.

“2. Requerir a GESTORA URBANA S.A.S., a fin de que revise la situación presentada con los promitentes compradores del Proyecto La Ceiba, de manera que pueda dar aplicación al artículo 5 del Decreto 772 de 2020, teniendo en cuenta el interés de los promitentes compradores y la salvaguarda de su derecho a la vivienda.”

Revisado el artículo mencionado por la peticionaria, el cual se transcribe por su extensión, al margen¹, se observa que en la promesa de compraventa interviene GESTORA

¹ Artículo 5. Mecanismos de protección durante los procesos de reorganización empresarial para los compradores de inmuebles destinados vivienda. Los deudores afectados por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020, que se sometan a un proceso, procedimiento o trámite de los establecidos en la legislación vigente, que tengan como objeto la construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda, podrán, sin autorización previa del Juez del Concurso, realizar pagos del crédito hipotecario sobre el cual se constituyó la hipoteca de mayor extensión, directamente, o mediante el pago que realice el adquirente al acreedor hipotecario con la correspondiente subrogación, en la alícuota o proporción que sea aplicable, con el fin de que el acreedor hipotecario levante el gravamen sobre la unidad respectiva y, posteriormente, suscriba la escritura pública de transferencia de dominio de dicha unidad de vivienda a favor del adquirente, siempre y cuando, el adquirente hubiere pagado previamente al deudor la totalidad del precio pactado o se hubiere subrogado en el pago de la alícuota ante



URBANA S.A.S., como promitente vendedora, en doble calidad: como constructor responsable y como apoderado especial del FIDEICOMISO LA CEIBA, por poder especial de FIDUDAVIVIENDA S.A., que es la titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se construye y por quien se obliga a transferir a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión sobre la unidad inmobiliaria que se describe en el cuadro resumen de tal contrato.

Para el otorgamiento de la escritura pública se precisa que el constructor responsable acepta la venta contenida en la promesa de venta suscrita por la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo.

Como se advirtió desde el ítem preliminar de estas consideraciones, la sociedad que está en reestructuración es GESTORA URBANA S.A.S., no el patrimonio autónomo derivado del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado "Fideicomiso la Ceiba", suscrito entre Gestora Urbana S.A.S., y la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A., por tanto las actuaciones, incluso realizadas por GESTORA URBANA S.A.S., cuando lo sean a nombre y por cuenta del patrimonio autónomo, no son materia de este proceso.

Se repite: La fiducia mercantil se ha definido legalmente como un negocio jurídico en el cual una de las partes nombrada como fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otro llamado fiduciario, que se obliga a administrarlos o a venderlos, en cumplimiento de la finalidad pactada en el contrato, por ello, se constituye como patrimonio autónomo, con separación contable y patrimonial absoluta.

Y, en el proceso de reorganización, el Deudor conserva la capacidad de administración de sus negocios, entre ellos, la obligación de atender los compromisos derivados de las promesas de compraventa, en lo que a la deudora le corresponde, obligaciones que se encuentran dentro del giro ordinario del objeto social de la Constructora.

"3. Advertir a la concursada lo dispuesto en los numerales 2 y 5 del artículo 43 de la Ley 1116 de 2006 respecto de las garantías inmodificables sin la anuencia del beneficiario o acreedor garantizado, sin perjuicio de que tal y como se ha establecido con anterioridad, el inmueble hipotecado se encuentra en el FIDEICOMISO LA CEIBA..."

El ordenamiento citado es una imposición legal, que como tal debe cumplirse, sin que para el efecto se requiera advertencia de esta Superintendencia.

En mérito de lo expuesto, el Intendente Regional de la Superintendencia de Sociedades en Manizales, actuando como juez del concurso

RESUELVE:

Primero.- Rechazar las peticiones formuladas por el representante legal de la sociedad Gestora Urbana S.A.S, por la razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

Segundo.- No Acceder a las peticiones de la manera formulada por la apoderada de BANCO DAVIVIENDA SA, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

Tercero.- Reconocer personería a los doctores Diana Rivera Andrade, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.260.484 con tarjeta profesional 86.126 del C.S.J. y a Oscar Gómez Mendoza, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.015.422.727 con tarjeta profesional 251.111 del C.S.J., como apoderados del Banco Davivienda S.A., dentro del

el acreedor hipotecario. En todo caso, el deudor deberá informar al Juez del Concurso acerca de las operaciones, dentro de los cinco (5) días siguientes a su realización, aportando la lista discriminada de los compradores, la identificación de la unidad y el monto pagado, allegando los soportes respectivos.

Las cláusulas del acuerdo de reorganización deberán respetar los compromisos del contrato de promesa de compraventa o del documento contractual relativo al inmueble destinado a vivienda y contener estipulaciones para que, según el avance de obra y demás condiciones propias de cada proyecto, se cumpla con la obligación de transferir los inmuebles a los promitentes compradores y no simplemente la devolución de los anticipos diferidos en el tiempo. En el evento en el que los inmuebles estén gravados con hipoteca de mayor extensión, deberá contener las estipulaciones relativas al proceso para el levantamiento proporcional y la transferencia de los inmuebles a los promitentes compradores.



proceso de reorganización empresarial de la sociedad Gestora Urbana S.A.S., en los términos y para los fines señalados en el poder anexo al radicado No. 2021-01-052949 del 24 de febrero de 2021.

NOTIFÍQUESE.-

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO
Intendente Regional Manizales

TRD: ACTUACIONES

D4986 C3070

Rads: 2020-01-612168; 2021-01-035581; 2021-01-038079; 2021-01-052949; 2021-01-066766; 2021-01-078026; 2021-01-077986; 2021-02-007076



Al contestar cite el No. 2021-05-002936

Tipo: Salida Fecha: 18/06/2021 01:55:19 PM
Trámite: 95000 - RECURSO DE REPOSICIÓN
Sociedad: 900800886 - GESTORA URBANA S.A. Exp. 88004
Remitente: 670 - INTENDENCIA REGIONAL DE MANIZALES
Destino: 6701 - ARCHIVO MANIZALES
Folios: 7 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 670-000438

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES MANIZALES

Sujeto del Proceso:

Gestora Urbana S.A.S

Proceso:

Reorganización Empresarial

Asunto:

Resuelve Recurso de Reposición

ANTECEDENTES:

1.- Mediante auto 670-000635 del 22.10.2020, se admitió al proceso de reorganización empresarial a la sociedad gestora urbana S.A.S. N.I.T.,900.800.886, siendo asignadas las funciones de promotor al Dr. Carlos Alberto Soto Ramírez, quien se posesionó el mediante acta No. 670-000040 radicado 2020-05-005219 del 04 de noviembre de 2020.

2.- Mediante auto 670-000217 radicado 2021-05-001345 del 29 de marzo de 2021, el Despacho resolvió varias peticiones formuladas por el representante legal de la sociedad Gestora Urbana SAS.

3.- A través de memorial radicado con el número 2021-01-122835 del 12 de abril de 2021, enviado por correo institucional de la Web Master el 06 de abril del año en curso, el apoderado especial de la sociedad Gestora Urbana SAS, doctor Marco Fidel Arenas Valencia, presentó recurso de reposición contra el auto 670-000217 del 29 de marzo de 2021, el cual se sintetiza de la siguiente manera:

“ ...

VI. CONSIDERACIONES DEL RECURRENTE CON RELACIÓN A LA NO COMPETENCIA DE LA INTENDENCIA PARA DETERMINAR ASPECTOS QUE CONFORMAN EL FIDEICOMISO LA CEIBA.

...



2. Continuidad del Contrato Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado "Fideicomiso la Ceiba".

a. Gestora Urbana S.A.S. (En Reorganización) no puede, como no lo ha pretendido, que dentro del proceso de la referencia se tomen por parte de la Intendencia decisiones sobre la interpretación, la vigencia o la modificación del contrato de Fiducia citado; pues esto no es materia de su competencia, quedando este tema dentro de la esfera del consentimiento de las partes contractuales.

b. Como hemos tenido la oportunidad de indicárselo a la Intendencia, el Proceso de Reorganización de la Sociedad Gestora Urbana S.A.S., no implica que el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado "Fideicomiso la Ceiba", suscrito entre Gestora Urbana S.A.S. (En Reorganización) como Fideicomitente y Fiduciaria Davivienda S.A., en calidad de Fiduciaria, deba terminarse. Todo lo contrario, este contrato puede seguir siendo una herramienta que brinde seguridad a los acreedores dentro del proceso de Reorganización, **especialmente para los promitentes compradores del proyecto Edificio La Ceiba. En este sentido es importante tener en cuenta lo preceptuado en el artículo 21 de la ley 1116 del 2006, que reza:**

ARTÍCULO 21. CONTINUIDAD DE CONTRATOS. Por el hecho del inicio del proceso de reorganización no podrá decretarse al deudor la terminación unilateral de ningún contrato, incluidos los contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios con fines diferentes a los de garantía. Tampoco podrá decretarse la caducidad administrativa, a no ser que el proceso de declaratoria de dicha caducidad haya sido iniciado con anterioridad a esa fecha....

VIII. SOPORTE NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DE GESTORA URBANA S.A.S. (EN REORGANIZACIÓN), COMO BASAMENTO DEL RECURSO.

1. Finalidad de los Procesos de Insolvencia.

a. El artículo 1 de la ley 1116 del 2006 establece que:

"El régimen judicial de insolvencia regulado en la presente ley, tiene por objeto la protección del crédito y la recuperación y conservación de la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, a través de los procesos de reorganización y de liquidación judicial, siempre bajo el criterio de agregación de valor.

El proceso de reorganización pretende a través de un acuerdo, preservar empresas viables y normalizar sus relaciones comerciales y crediticias, mediante su reestructuración operacional, administrativa, de activos o pasivos".

b. El artículo 4 de la ley 1116 del 2006, está orientado por siete (7) principios de los cuales me permito destacar los principios de universalidad e igualdad, los cuales están definidos así:

"1. Universalidad: La totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedan vinculados al proceso de insolvencia a partir de su iniciación.

2. Igualdad: Tratamiento equitativo a todos los acreedores que concurran al proceso de insolvencia, sin perjuicio de la aplicación de las reglas sobre prelación de créditos y preferencias".

c. De conformidad con la normativa anterior, no declarar la ineficacia del pago solicitado mediante la comunicación radicada 2020-01-612168 del 26 de noviembre de 2020, por parte de la Intendencia Regional Manizales de la Superintendencia de Sociedades, constituye la materialización clara de una violación directa del Principio de Igualdad de los Acreedores; y se estaría frente a la violación de principios constitucionales enlazados como son:

El derecho a la igualdad, artículo 13 de la Constitución Política que reza: "**Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos**" (Negritas fuera de texto).

El derecho al debido proceso, artículo 29 de la Constitución Política que reza: "**El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.**" (Negritas fuera de texto).

d. Así mismo, el numeral 2 del artículo 5 ibidem establece la facultad del **juez del concurso de ordenar las medidas cautelares pertinentes a proteger, custodiar y recuperar los bienes que integran el activo patrimonial del deudor, incluyendo la revocatoria de los actos y/o contratos efectuado en perjuicio de los acreedores.** (Negritas fuera de texto).



e. Teniendo en cuenta que el artículo 17 de la ley 1116 del 2006 establece:

"ARTÍCULO 17. EFECTOS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD DE ADMISIÓN AL PROCESO DE REORGANIZACIÓN CON RESPECTO AL DEUDOR. A partir de la fecha de presentación de la solicitud, se prohíbe a los administradores la adopción de reformas estatutarias; la constitución y ejecución de garantías o cauciones que recaigan sobre bienes propios del deudor, incluyendo fiducias mercantiles o encargos fiduciarios que tengan dicha finalidad; efectuar compensaciones, pagos, arreglos, desistimientos, allanamientos, terminaciones unilaterales o de mutuo acuerdo de procesos en curso; conciliaciones o transacciones de ninguna clase de obligaciones a su cargo; ni efectuarse enajenaciones de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del deudor o que se lleven a cabo sin sujeción a las limitaciones estatutarias aplicables, incluyendo las fiducias mercantiles y los encargos fiduciarios que tengan esa finalidad o encomienden o faculten al fiduciario en tal sentido; salvo que exista autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso.

La autorización para la celebración, ejecución o modificación de cualquiera de las operaciones indicadas podrá ser solicitada por el deudor mediante escrito motivado ante el juez del concurso, según sea el caso. (...)

PARÁGRAFO 2o. A partir de la admisión al proceso de insolvencia, de realizarse cualquiera de los actos a que hace referencia el presente artículo sin la respectiva autorización, será ineficaz de pleno derecho, sin perjuicio de las sanciones a los administradores señaladas en el parágrafo anterior". (Negrillas fuera de texto)

Se hace necesario precisar que la Doctrina ha reconocido respecto del señalado artículo 17 de la ley 1116 del 2006, "La finalidad de la prohibición es la realización de los **principios de universalidad objetiva, universalidad subjetiva e igualdad**, el carácter de universalidad del proceso de reorganización reconoce que el patrimonio del deudor es la garantía de todos sus acreedores, y por lo mismo, la capacidad de disponer el deudor se restringe a aquellos actos necesarios para el normal funcionamiento y que no comprometan el patrimonio (giro ordinario de sus negocios)

f. En este mismo orden de ideas y dada su clara aplicación al caso concreto, nos permitimos citar el Auto 400-000897 del 21 de enero de 2016 proferido por la Súper Intendencia de Sociedades que establece:

"Este Despacho tiene dicho sobre el particular que "el contrato de fiducia ha sido utilizado para procurar una garantía al acreedor mediante la constitución de un patrimonio autónomo el cual se destina exclusivamente al pago de la acreencia. Es decir, una parte, que a la postre resulta deudora en un proceso de insolvencia, en calidad de fideicomitente constituye una fiducia cuyo beneficiario es el acreedor, de suerte que a la fiduciaria se le encomienda recibir los bienes fideicomitados, administrarlos y destinarlos al pago de las obligaciones adquiridas por el fideicomitente. Evidentemente, esta operación jurídica de tres personas (fideicomitente, fiduciario y beneficiario), busca aislar una parte del patrimonio del fideicomitente, de manera tal que la misma sea destinada al pago de los créditos.

Teóricamente se busca con ello excluir los bienes fideicomitados de la prenda general de los acreedores del fideicomitente. Ahora bien, **esta figura contractual no puede desplegar su eficacia cuando el fideicomitente entra en insolvencia, por cuanto permitir el pago a los beneficiarios significaría atentar contra los principios de igualdad y universalidad sobre los que descansa el régimen concursal"** (Negrillas fuera de texto)

g. En la misma línea argumentativa, me permito citar el siguiente pronunciamiento proferido por la delegatura de asuntos de insolvencia:

"Al respecto, este Despacho ha sostenido que "la norma censura la conducta realizada por el deudor directamente, por los acreedores, así como por terceros que actúan en desarrollo de órdenes o instrucciones impartidas previamente por cualquiera de dichos sujetos, lo que comprende como resulta apenas natural el esquema fiduciario, en especial si el mismo ha sido diseñado como mecanismo de pago, garantía o satisfacción de acreencias a cargo del deudor y a favor de un acreedor. **Bajo esa premisa, es censurable cualquier acto que ejecute la fiduciaria después de la iniciación del proceso, máxime si el mismo pretende efectuar pagos o reservar dineros para atender una acreencia a espaldas del escenario universal dispuesto por la ley"** (Negrillas fuera de texto)

Sorprendente e inexplicablemente, la Intendencia Regional Manizales, desconozca el precedente y se aparte de los lineamientos de la Superintendencia de Sociedades, con relación al reproche



que merece el comportamiento del Acreedor (Banco Davivienda S.A.) y de **terceros** (Fiduciaria Davivienda S.A.); esto frente a lo establecido en el artículo 17 de la ley 1116 de 2006.

Aquí es importante recordar lo que establece la ley de 1116 de 2016, en su artículo 17, pues con base en esta disposición Gestora Urbana S.A.S., como deudora del Crédito Constructor No 7508087000199280, en un actuar diligente y legal, informó y solicitó al Acreedor del citado Crédito (Banco Davivienda S.A.) y Fiduciaria Davivienda S.A. como tercero, acerca de la radicación de la solicitud de reorganización de Gestora Urbana S.A.S., para que se abstuvieran de efectuar pagos con relación al Crédito Constructor; pagos que finalmente y como queda demostrado, se materializaron de espaldas al escenario universal dispuesto por la ley, actuación que merece reproche y no connivencia por parte de la Intendencia.

La Intendencia tiene clara la existencia del Contrato Fideicomiso La Ceiba, cuyo objeto cita y usa en la auto materia del presente recurso; es decir, la Intendencia sabe que el Fideicomiso La Ceiba tiene como uno de sus elementos esenciales o estructurantes el ser un mecanismo de pago, garantía o satisfacción de la acreencia denominada Crédito Constructor No 7508087000199280 a favor del Banco Davivienda S.A., la cual hace parte de los pasivos de Gestora Urbana S.A.S. dentro del proceso de la referencia.

No obstante, la claridad de lo dispuesto por la Superintendencia de Sociedades, en este tipo de casos, La Intendencia, so pretexto de la existencia del contrato "Fideicomiso La Ceiba", toma este contrato y a sus partes: **a)** Fiduciaria Davivienda S.A. (Como vocera del Patrimonio Autónomo "Fideicomiso La Ceiba" **b)** al Banco Davivienda S.A. (Acreedor del citado Crédito Constructor y **c)** Gestora Urbana S.A.S. (Deudor del Crédito Constructor No 7508087000199280), Fideicomitente y Beneficiario, **como terceros, ajenos en todo al proceso de reorganización, sin ningún tipo de interés para la protección del principio de universalidad de los acreedores de Gestora Urbana S.A.S. (En Reorganización).**

h. En síntesis, de materializarse lo decidido por la Intendencia Regional Manizales, con relación a los pagos efectuados por Fiduciaria Davivienda S.A. a favor del Banco Davivienda S.A. y a su falta de competencia para conocer aspectos relacionados con el contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado "Fideicomiso la Ceiba":

- Se avalaría una violación de los principios de universalidad e igualdad de los acreedores.
- Entraría la Entidad a desconocer que el obligado del Crédito Constructor es la sociedad Gestora Urbana S.A.S. (En Reorganización).
- Se estaría legitimando y legalizando el hecho de que el Contrato "Fideicomiso La Ceiba" se convierta en un vehículo para el pago de obligaciones adquiridas por la concursada con anterioridad a la admisión al proceso de reorganización.

Con base en todo lo anterior, se solicita respetuosamente que:

PRIMERO: Se reponga el auto 670-000217 del 29 de marzo de 2021- notificado mediante estado del 30 de marzo de 2021.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se reconozcan los presupuestos y se declare la ineficacia de los pagos realizados al Banco Davivienda S.A. por parte de Fiduciaria Davivienda S.A.

TERCERO: Ordenar al Banco Davivienda S.A., que restituya los dineros que le fueron girados por la Fiduciaria Davivienda S.A., y cuyo monto asciende a la suma de **Dos Mil Trescientos Once Millones Doscientos Cincuenta Y Nueve Mil Treinta Y Siete Pesos (\$2.311.259.037)**, disponiendo que los mismos sean puestos a disposición de Gestora Urbana S.A.S.

CUARTO: Se impartan a Fiduciaria Davivienda S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo "Fideicomiso La Ceiba", las órdenes necesarias para que, en lo sucesivo, se abstenga de realizar pagos sin tomar en consideración los principios y normas que regulan los procesos de reorganización."

4.- Del recurso de reposición interpuesto por el apoderado especial de la sociedad Gestora Urbana SAS, doctor Marco Fidel Arenas Valencia, contra el Auto 670-000217 del 29.03.2021, se corrió Traslado con número de radicado 2021-05-001973 21/04/2021, empezando a correr el 22 hasta el 26 de abril de 2021.



5.- Mediante escrito radicado el 28 y 30 de abril de 2021 con los números 2021-01-239394 y 2021-01-257163, enviados al correo institucional de la Web Master el 26 de abril de 2021, los apoderados de Fiduciaria Davivienda SA y del Banco Davivienda S.A, doctores Marcelo Jiménez Ruiz y doctora Diana Rivera Andrade, respectivamente, recorrieron el recurso de reposición presentado por el apoderado de la sociedad con radicado número 2021-01-122835 del 12 de abril de 2021.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

El recurso de reposición tiene como propósito que el juez revalúe las condiciones fácticas y jurídicas que lo llevaron a proferir la decisión, para lo cual el recurrente debe exponer las razones por las cuales considera que existió el yerro.

Se precisa con relación a lo manifestado por el apoderado recurrente, al indicar que la Intendencia Regional Manizales, actuando como juez concursal, desconozca y se aparte de los lineamientos de la Superintendencia de Sociedades, al tomar decisiones contrarias a la doctrina, apreciación que no comparte, por cuanto las providencias que se expiden al interior de los procesos de insolvencia ,siempre están amparadas por el imperio de la ley, la equidad, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina vigente, tal cual como exige el artículo 7 del CGP ,y, sus funciones jurisdicciones se desarrollan con base en los principios de **independencia, autonomía, transparencia e imparcialidad.**

Ahora bien, del estudio del recurso de reposición interpuesto, encuentra el Despacho que las inconformidades del recurrente se pueden agrupar en dos puntos a resolver: i) declarar la ineficacia de los pagos realizados por la Fiduciaria Davivienda S.A., a favor del Banco Davivienda S.A. y ii) la competencia para determinar aspectos que conforman el fideicomiso la ceiba.

En consideración de lo anterior se procederá a estudiar cada uno de los argumentos descritos.

i) Declarar la ineficacia de los pagos realizados por la Fiduciaria Davivienda S.A., a favor del Banco Davivienda S.A

El Despacho insiste que, no puede pretenderse que se extienda los efectos del artículo 17 de la ley 1116 de 2006, a declarar la ineficacia de pagos realizados entre terceros, como en el caso, provenientes de un fideicomiso constituido por un acto jurídico que tiene efectos entre terceros; y por ello, el trámite de eventuales pretensiones relativas a esa relación jurídica, le corresponde al juez del contrato y no al juez de la reorganización.

Se menciona en el auto 670-000217 del 29 de marzo de 2021, que el artículo 17 de la ley 1116 de 2006, señala que sus efectos se circunscriben exclusivamente a los bienes que conforman el patrimonio del deudor. En ese sentido, si el acreedor busca satisfacer el pago de sus obligaciones con cargo a bienes que no hacen parte del patrimonio del concursado no hay lugar a aplicar las disposiciones de la norma mencionada, pues sus efectos no se hacen extensibles al patrimonio de terceros.

Al respecto, el artículo 1226 del Código de Comercio establece que "*La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada*



fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario...”

El fideicomitente es quien crea el patrimonio autónomo. Una vez creado el patrimonio autónomo, éste se considera independiente del patrimonio de quien constituyó el fideicomiso, y el fideicomitente sustituye el activo transferido al patrimonio autónomo por derechos económicos u otros según lo pactado en el contrato de fiducia, que son diferentes al activo transferido

Se reitera, que no se puede pretender que el juez extienda los efectos del artículo 17 respecto de bienes que se encuentran por fuera de su patrimonio; puesto que esto no se encuentra contemplado en el estatuto concursal.

Mal haría el juez en aplicar las normas del concurso para permitir que la deudora disponga de recursos, que, en principio según la estructura definida por el contrato de fiducia, están en el patrimonio autónomo establecido para tal fin.

ii) Competencia para determinar aspectos que conforman el fideicomiso la ceiba

En relación con los fideicomisos constituidos por la sociedad GESTORA URBANA SAS, como se indicó en el auto 670-000217 del 29 de marzo de 2021, es un acto jurídico independiente que tiene efectos entre terceros; razón por la cual, el trámite de eventuales pretensiones relativas a esa relación jurídica, le corresponde al juez del contrato y no al juez de la reorganización.

Nuevamente, insiste el Despacho que, no es competente para determinar aspectos que conforman el fideicomiso, ya que, como juez del concurso, es un facilitador y le corresponde hacer cumplir la normativa concursal, dejando a salvo la opción para que las partes intervinientes en otra relación jurídico – patrimonial, concilien o tramiten por las vías pertinentes sus eventuales diferencias.

Se precisa nuevamente que, la sociedad que está en reorganización es GESTORA URBANA S.A.S., no el patrimonio autónomo, derivado del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba”, suscrito entre Gestora Urbana S.A.S., y la sociedad Fiduciaria Davivienda S.A. - FIDUDAVIVIENDA S.A., por tanto las actuaciones, incluso realizadas por GESTORA URBANA S.A.S., cuando lo sean a nombre y por cuenta del patrimonio autónomo, no son materia de este proceso.

De otro lado, esta Intendencia, como juez concursal, para el caso que nos ocupa, aplicó la doctrina vigente en el auto que se recurre, siguiendo los lineamientos aplicados en el proceso de Suma SAS, Auto 2019-01-075629 del 26 de marzo de 2019; pretende el recurrente que el Despacho aplique la doctrina del año 2016, sobre el artículo 17 de la ley 2006, cuando medie un contrato de Fiducia Mercantil, la cual no se encuentra vigente, lo que sería violatorio de los principios rectores de los procesos concursales y de la legalidad que debe primar en las providencias expedidas por el juez.

Finalmente, se aclara al recurrente que, el Despacho en el auto que se recurre, de manera alguna pretende la terminación o modificación al Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos denominado “Fideicomiso la Ceiba, como equivocadamente se manifiesta, al contrario, se expresó que no es



competente para resolver actos jurídicos que corresponden al juez del contrato o a la jurisdicción ordinaria.

En consecuencia, el Despacho no encuentra motivo para revocar la providencia recurrida, y en su lugar, la confirmará en todas sus partes.

En mérito de lo expuesto el Intendente Regional de la Superintendencia de Sociedades en Manizales,

RESUELVE

CONFIRMAR en todas sus partes el auto 670-000217 del 29 de marzo de 2021, proferido en el proceso de reorganización empresarial de la sociedad Gestora Urbana SAS, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

NOTIFÍQUESE .-

CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO
Intendente Regional Manizales

TRD: Actuaciones

Rad: 2021-01-122835, 2021-01-257163, 2021-01-239394
L6735 - C3070