

Señor
JUEZ 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA
E. S. D.

REORGANIZACION EMPRESARIAL DEL CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H.
No 2022-00242-00

RICARDO MENESES SANTAMARIA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía número 13.170.942 expedida en Villa del Rosario (N. de S), con Tarjeta Profesional de Abogado número 66.639 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado judicial de COMUNICACIONES JRCB S.A.S. sociedad con domicilio principal en Bogotá, identificada con NIT 900.177.976-8, representada legalmente por el señor MILTON EDUARDO JIMENEZ CONTRERAS, persona mayor de edad, vecino y residente en Bogotá, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No 79.892.062 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad, tal como se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Bogotá, por medio del presente escrito, encontrándome dentro del término legal, interpongo RECURSO DE REPOSICION contra el auto que admitió al Centro Comercial Unisur P.H al trámite de reorganización empresarial en los términos de la ley 1116/06, proferido por su despacho el 3 de noviembre de 2022.

Sustento el recurso en los siguientes argumentos.

1. INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN LA LEY 1116/06.

Señala el artículo 13 de la ley 1116/06 los documentos que se deben acompañar con la solicitud, así:

1º Los cinco (5) estados financieros básicos correspondientes a los tres (3) últimos ejercicios y los dictámenes respectivos, si existieren, suscritos por Contador Público o Revisor Fiscal, según sea el caso, salvo que el deudor, con anterioridad, hubiere remitido a la Superintendencia tales estados financieros en las condiciones indicadas, en cuyo caso, la Superintendencia los allegará al proceso para los fines pertinentes.”

Dicha norma, debe ser examinada conjuntamente con la con la ley 675/01, la cual señala que los estados financieros deben ser aprobados por la asamblea de copropietarios, tal como reza el artículo 38 numeral 2º:

Art. 38 Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. (...)
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

Examinado el expediente virtual se advierte que la solicitud de admisión se acompañaron los estados financieros de los años 2019, 2020, 2021 y cinco cortes de estados financieros a agosto de 2022.

Frente a los estados financieros No se advierte que los que fueron aportados vengán acompañados de la respectiva acta de la asamblea de copropietarios donde se aprobaron los mismos, razón por la cual el despacho no puede tener la certeza jurídica de que dichos estados fueron aprobados por los asambleístas, para que los mismos tengan eficacia legal.

Si examinamos el acta de Asamblea No 039 del año 2021, en el punto 6 se somete ante la asamblea en consideración y para su aprobación los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2019, obteniendo el siguiente resultado:

Se hace la verificación del quorum el cual es del 85.686% y el 41.538% votaron por el NO, no aprueban los estados financieros (página 19 de 55).

De conformidad con el concepto No 260 del 127 de abril de 2020, Del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

La asamblea el único órgano autorizado para aprobar los estados financieros de la copropiedad. Si los estados financieros no fueron aprobados por la asamblea, después de realizar los ajustes requeridos, la administración de la copropiedad deberá presentar nuevamente los estados financieros para su aprobación, a través de una asamblea extraordinaria.

En lo que corresponde a los estados financieros del año 2020, en la misma acta de la asamblea de copropietarios del año 2021, en el punto 8º Consideración y aprobación de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2020 se señala:

“El presidente de la asamblea aclara que la asamblea ya decidió hacer una Auditoria Externa para los Estados Financieros desde el año 2017 hasta el 2020, este punto será sometido a consideración cuando tengan los resultados de la auditoria.”

Significa lo anterior que los estados financieros del 2020 no fueron aprobados por la asamblea general de propietarios.

De acuerdo con lo anterior se tiene que los estados financieros presentados al despacho con la solicitud de admisión al proceso de reorganización empresarial, no fueron aprobados por el máximo órgano, como lo es la Asamblea General de Propietarios, tal como lo señala el art. 38 de la ley 675/01, norma que insisto debe ser examinada en su conjunto con el art. 13 de la ley 1116/06.

En tal sentido, señor Juez dichos estados financieros si bien se encuentran suscritos por el Revisor Fiscal de la Copropiedad, Contador y Representante Legal, los mismos carecen de validez jurídica en la medida que el máximo órgano no le impartió aprobación.

2. OTRO ASPECTO RELEVANTE PARA ESTE RECURSO TIENE QUE VER CON EL ACTA APORTADA EN LA CUAL SE SEÑALA HABERSE AUTORIZADO AL REPRESENTANTE LEGAL PARA INICIAR EL PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL.

Si examinamos la aprobación tal y como se encuentra expresada, luego del debate que se dio al punto, tenemos que no se señaló de manera expresa y concreta que el Representante Legal de la Copropiedad quedara facultado para iniciar el proceso de Reorganización Empresarial. Allí lo que se dijo fue lo siguiente:

Decisión: La Asamblea aprueba la inserción de la copropiedad en un proceso de reorganización empresarial de que trata la ley 1116 de 2006 construyendo propuestas integrales de pago autorizando al consejo de administración (...)

En ese sentido la Asamblea General de Propietarios a quien facultó fue al Consejo de Administración como así lo solicitara el Dr. José Libardo Quiroga (pag.12) quien señaló lo siguiente:

“Propone que se reduzca (sic) la decisión, a que si la asamblea esta de acuerdo se faculte al consejo de administración a continuar con el proceso y radicar la demanda de reestructuración económica en el juzgado del circuito que corresponde.”

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se tiene que la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS celebrada el día 4 de marzo de 2022, según acta 041, **NUNCA** autorizó al representante legal de la copropiedad para iniciar el trámite de insolvencia para el Centro Comercial Unisur P.H.

Por tal razón, al no estar facultado por el máximo órgano, el administrador y representante legal de la copropiedad, mal podría haber otorgado poder a un profesional del derecho para promover la presente actuación, pues carece de autorización expresa por parte de la Asamblea General de Copropietarios para iniciar la presente actuación.

Si examinamos las facultades del Representante legal a la luz del reglamento de propiedad horizontal que rige la copropiedad y la ley 675/01, se advierte que el Representante Legal no tiene la facultad para iniciar esta actuación a mutuo propio, ni tampoco la tiene el Consejo de Administración; se requiere que dicha autorización provenga del máximo órgano de administración como lo es la Asamblea General de Propietarios.

3. FALSA MOTIVACIÓN.

Señala el artículo 13 numeral 4º de la ley 1116/06 que se debe presentar una memoria explicativa de las causas que lo llevaron a la situación de insolvencia.

En la memoria explicativa el apoderado judicial de la copropiedad invoca como causas de la insolvencia económica el proyecto fallido de ampliación y el COVID-19.

Sin embargo, al examinar la motivación para que se aprobara la “inserción de la copropiedad en un proceso de reorganización empresarial de la ley 1116 de 2006” que obra en la página 12 y siguientes del acta 41/22, se evidencia que el camino elegido de la Reorganización Empresarial, fue para crear una “sombra jurídica” para impedir medidas cautelares en contra de la copropiedad.

En la página 15 del acta se registra la intervención del Dr. José Libardo Quiroga, quien manifiesta lo siguiente:

(...)

“Especifica las condiciones y servicios que la ley puede brindarnos aclarando que las únicas deudas que pueden ingresar **son las de los inversionistas (...)**” (negritas fuera de texto).

Sin embargo, se advierte que también se relacionaron obligaciones que no fueron objeto de discusión en la asamblea, pues cuando se trato el punto, sólo se hizo referencia a los Inversionistas.

Dicha motivación difiere del postulado señalado en el artículo 1º de la ley 1116/06 que señala:

ARTÍCULO 1o. FINALIDAD DEL RÉGIMEN DE INSOLVENCIA. 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.

El proceso de liquidación judicial persigue la liquidación pronta y ordenada, buscando el aprovechamiento del patrimonio del deudor.

El régimen de insolvencia, además, propicia y protege la buena fe en las relaciones comerciales y patrimoniales en general y sanciona las conductas que le sean contrarias.”

Reitero, los hechos que motivaron la propuesta no era la protección de la unidad de explotación económica ni la protección del empleo como lo señala la norma, era crear una “Sombrilla Jurídica” para evitar que los inversionistas del fallido proceso de ampliación, pudiesen iniciar acciones legales en contra de la copropiedad para recuperar su inversión.

Durante la discusión de la propuesta, el tema giró en torno a los inversionistas que invirtieron en un proyecto de ampliación, a quienes les vendieron áreas futuras al 50% del valor comercial, para atender unos gastos iniciales del proyecto, tales como estudios, licencia de construcción entre otros y en ningún momento se debatió sobre la protección del centro comercial como unidad de explotación económica ni de los empleos que genera y que se podría perder, pues la única preocupación de la copropiedad es “frenar” procesos judiciales para evitar el pago de intereses y honorarios profesionales de abogados que represente a los mencionados inversionistas.

Señala el Dr. Luis Fernando Gaitán Ochoa, en su escrito, que:

Unisur se vinculó contractualmente con Acción Fiduciaria por medio de la cual se constituyó un Patrimonio Autónomo orientado a lograr la ampliación de los espacios físicos del centro comercial; como constructor se contrató con la entidad On Colombia Proyectos Empresariales S.A.S. el cual se comprometió a adelantar todo el proyecto respectivo.

Para lograr tal fin, se procede a comercializar el proyecto, labor comercial que generó que inversionistas se interesaran en el mismo, procediendo a aportar para ello (inicialmente) la suma de Mil Cuatrocientos Veinte y Siete millones Trescientos Cinco Mil Pesos Moneda Corriente (\$1.427.305.000); desafortunadamente el

proyecto no alcanzó el punto de equilibrio, ni la fiducia ni el constructor procedieron a devolver los recursos, generándose intereses frente a los inversionistas, que a la fecha suman más de Mil Ochenta y Seis Millones de Pesos (\$1.086.000.000).

Sin embargo, es de señalar que los dineros cancelados por los inversionistas ingresaron directamente al C.C. UNISUR P.H. y no a la fiduciaria como así lo afirma, pues dichos recursos tenían como fin específico atender los gastos pre operativos, licencias de construcción entre otros. En ese sentido, la Asamblea General Ordinaria celebrada el mes de marzo de 2017 y el Consejo de Administración, aprobaron que, para el pago de unos preoperativos de construcción, dichos recursos se obtendrían recibiendo en calidad de anticipo sobre derecho de locales del proyecto UNISUR o en calidad de préstamo, dinero de terceros, donde si el proyecto no se ejecuta dentro del plazo establecido, se generará un rendimiento mensual del uno punto cinco (1.5%) sobre el capital, pagaderos mes vencido.

Así mismo, se aprobó un esquema de negocio mediante preventa, con lo cual el valor equivalente al préstamo, se abona para adquirir un futuro inmueble dentro del proyecto.

Dentro de las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración de la copropiedad, se acordó que, LOS BENEFICIARIOS interesados en acceder a una unidad privada o resultante del proyecto de ampliación y remodelación, entregan una suma de dinero al Centro Comercial y se les garantiza un derecho sobre un predio consecuencia del plan de desarrollo con un descuento del CINCUENTA PORCIENTO (50%), sobre el valor inicial del predio.

Como podrá advertir el despacho, se esta presentando hechos que no corresponden con la realidad de los sucesos, afectando la decisión del despacho.

Así mismo, si examinamos el acta de la asamblea celebrada en el mes de marzo de 2022, se señala en el informe financiero lo siguiente:

➤ **Informe Financiero**

El efectivo y el equivalente al efectivo al cierre del año 2021 terminó con \$92.166.176, con un aumento respecto al año anterior de \$10.349.843, debido a la gestión de cobro realizado por el departamento de cartera, es importante precisar que en el fondo de imprevistos únicamente la copropiedad cuenta con \$ 35.788.983.

Respecto a la cartera corriente, terminaron con \$29.194.079, la cual disminuyó con respecto al año anterior en \$88.789.377 correspondientes a los pagos realizados por los locales comerciales 004-1037-1038-1039-1091-1092-1080-1122 y 1102 entre otros.

Durante el año 2021 se realizó una importante gestión de cobro tanto en las cuotas de administración como en las zonas comunes

➤ **Otros activos financieros**

Corresponden a la renovación de la póliza de zonas comunes con la empresa Liberty del 23 de junio del 2021 al 23 de junio del año 2022, pólizas por un valor de \$45.345.270, para lo cual a diciembre del 2021 faltaria por amortizar \$18.417.547, valor que se amortizara durante el presente año, adicional se renovó la póliza con Mundial de Seguros para directores y administradores del 13 de abril del 2021 al 13 de abril del 2022 por un valor de \$4.176.900 IVA incluido.

Los deudores a largo plazo aumentaron en cuotas de administración \$789.848.579 y el interés de mora en cuotas de administración aumento en \$ 800.025.409, esto obedece a que estos locales no han realizado ningún abono a la deuda durante el año 2021. Dichos locales se encuentran en proceso jurídico y los avances realizados se notificarán en el informe jurídico.

Las obligaciones financieras a diciembre del 2021 terminaron en \$213.876.739, correspondientes a cuatro créditos en el Banco de Bogotá contando con una disminución de \$177.925.288 con respecto al año anterior debido al buen hábito de pago del centro comercial.

Total de cuentas por pagar a cierre diciembre del 2021 fue \$ 238.124.248, con respecto al año anterior disminuyó en \$20.108.391 cabe resaltar que el 100% de dichas cuentas por pagar están entre 0 y 60 días.

Cuentas por pagar a los colaboradores del centro comercial ascienden a \$39.907.658 a la fecha se ha cumplido con todas las prestaciones sociales de los mismos del año 2021.

Total de pasivos proyecto de remodelación asciende a \$2.291.787.976 correspondientes al valor de capital, e interés adeudado a los inversionistas de dicho proyecto.

Como informe final el resultado para el centro comercial para el año 2021, es de una pérdida de \$37.224.917, y como nota positiva se informa que en el año 2021 se recibió un fallo favorable en el proceso que desde el 2015 tenían con Secretaria de Hacienda Distrital referente al pago del ICA lo que indica que a la fecha la copropiedad no presenta ninguna deuda ni proceso con la entidad.

Dichas cifras difieren sustancialmente de la relación de acreedores presentadas con la solicitud de admisión a la ley 1116/06

4. Por último, ante su despacho cursa una demanda de impugnación de acta de asamblea, por la convocatoria y las decisiones que allí se tomaron.

En efecto señor Juez, el acta de la asamblea general de copropietarios celebrada el 04 de marzo de 2022, fue objeto de impugnación, de la cual conoció su despacho, y se encuentra bajo el radicado No 2022-00096-00, donde se solicitó como medida cautelar la suspensión de las decisiones de la asamblea, sin embargo y pese a haberse aportado la póliza judicial para ese efecto, el despacho negó la medida, con lo cual se hubiese evitado el desgaste del aparato judicial con la presente actuación.

En dicha demanda de impugnación se atacó el acta señalando que el administrador y Representante Legal no estaba reconocido por la Alcaldía de Soacha y que no se encontraba contemplado dentro de la convocatoria ni en el orden del día someter a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios, que la copropiedad iniciara el proceso de reorganización empresarial.

En efecto, el orden del día propuesto y aprobado por la asamblea es el siguiente:

El orden del día de la convocatoria fue el siguiente:

1. Verificación de Quorum
2. Designación de presidente y secretario de la Asamblea
3. Aprobación Orden del día
4. Informe de la comisión encargada de la revisión y verificación del Acta de Asamblea anterior.
5. Designación comisión para la revisión y verificación del acta de la presente Asamblea

6. Informe de Gestión de la administración y del Consejo de Administración año 2021
7. Informe Revisor Fiscal para el período 2021
8. Consideración y aprobación de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2021
9. Presentación y aprobación presupuesto año 2022
10. Reformas Cubierta e impermeabilización.
11. Informe Representación Legal.
12. Propositiones y Varios.

Si examinamos el acta 041/22, el despacho podrá advertir que la Asamblea no fue citada para ese propósito y que la aprobación es ilegal. En efecto, en el desarrollo del orden del día se presentaron las siguientes situaciones:

1. En desarrollo de la asamblea, se sometió a consideración de los asambleístas la aprobación del orden del día, el cual fue modificado en el punto 6. Incluyendo el numerado 6 A) Revisión requerimientos inversionistas y 6 B) Propuesta contratación abogados.
2. Sin embargo, contrariando el orden del día aprobado frente al punto 6 A), el presidente del Consejo de Administración Dr. Diego Quiroga, hace el uso de la palabra y pone a consideración de la asamblea la propuesta del Consejo de Administración, de someter a la ley 1116 de 2006, a la copropiedad para contar con una “sombrija jurídica” para impedir medidas cautelares en contra de la copropiedad.
3. La Asamblea General de Propietarios, aprobó la “inserción de la copropiedad en un proceso de reorganización empresarial de la ley 1116 de 2006, sin estar facultada por la ley para tomar este tipo de decisión, sin contar con el quorum para ello y además sin estar contemplado en el orden del día.
4. Dicha proposición no se encontraba contemplado en el orden del día para la cual fue convocada la Asamblea de Copropietarios, ni en la modificación que se hizo al orden del día, por lo tanto, dicha proposición no podía ser objeto de debate y aprobación, por no estar contemplado en el orden del día.
5. La proposición del señor MILTON JIMENEZ en representación de la sociedad COMUNICACIONES JRCB S.A.S. que fue insertada en el punto 6 bajo el literal 6A no fue ni analizada ni debatida por la Asamblea, por el contrario, se abrió paso la intervención del Dr. Diego Quiroga sobre la “inserción” de la copropiedad en la ley 1116 de 2006, que no estaba contemplada en el orden del día.
6. Aunado a lo anterior, la propuesta de “inserción de la copropiedad en un proceso de reorganización empresarial de la ley 1116 de 2006”, fue aprobada sin contar con un quorum calificado de que trata el artículo 109 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Si examinamos el Dictamen del Revisor Fiscal que obra en los folios 19-24, encontramos allí una referencia importante sobre la falta del reconocimiento por parte de la Alcaldía de Soacha del administrador de la copropiedad.

Se dice en dicho dictamen lo siguiente:

- ... de la administración, y de la variación de las cuentas por pagar.*
- n) Durante el año 2021, hubo 4 administradores: 2 en propiedad y dos por encargo a miembros del consejo sobre los cuales la Alcaldía de Soacha no ha inscrito los cambios desde la renuncia de la señora Gladys Sánchez. Así mismo el Consejo de Administración no ha dado el finiquito establecido en el artículo 140 a los administradores que presentaron las respectivas actas de entrega

Con lo anterior se evidencia que el administrador que convocó a la asamblea no estaba reconocido por la Alcaldía como tampoco el Consejo de Administración, por lo que al final del orden del día, cuando ya se había tomado la decisión de

“inserción de la copropiedad en un proceso de reorganización empresarial de la ley 1116 de 2006”, proponen ratificar al Consejo de Administración y las decisiones adoptadas.

Señala el artículo 8 de la ley 675/01 que *"La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad."*

Para cumplir con el anterior procedimiento, en el inciso segundo del citado artículo se indica que el interesado deberá presentar ante el funcionario o entidad competente la escritura contentiva del régimen de propiedad horizontal debidamente registrada, así como los documentos que demuestren el nombramiento y aceptación tanto del representante legal como del revisor fiscal, agregando que en ningún caso deberá exigirse trámites o requisitos adicionales.

Conforme a lo anterior y como quiera que, ante la Alcaldía de Soacha no se encuentra inscrito el señor CRISTIAN GARCIA como administrador de la copropiedad CENTRO COMERCIAL UNISUR P.H. dicha convocatoria adolece de un vicio insanable que hace nula las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios.

Aunado a lo anterior, en el punto 11 del acta de la asamblea, para legalizar la situación anómala del Consejo de Administración, el Dr. Diego Quiroga le solicitan a la Asamblea ratificar el Consejo de Administración, elegido en la asamblea extraordinaria llevada cabo en octubre de 2021 y las decisiones tomadas por ese cuerpo colegiado.

Como podrá advertir el despacho, las decisiones consignadas en el Acta de Asamblea del año 2022 van en contravía con la ley 1116/06 y ley 675/01 que hacen imposible la continuidad del trámite, pues la solicitud de iniciar el trámite de reorganización empresarial no estaba contemplada en la convocatoria, ni en el orden del día propuesto ni fue tratado en el punto de proposiciones y varios, donde eventualmente tendría un manto de legalidad la decisión si se hubiese tratado en ese punto.

PETICION

Solicito al señor JUEZ, con fundamento en las razones antes expuestas, REVOCAR el auto del 3 de noviembre de 2022 mediante el cual admitió al centro comercial UNISUR P.H. al proceso de Reorganización Empresarial contemplado en la ley 1116/06.

PRUEBAS

Para que sea apreciada como pruebas me permito aportar los siguientes documentos:

1. Poder y certificado de existencia y representación legal que me fuera otorgado y que obra en el proceso.
2. Las documentales que obran en el expediente.
3. Acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada el mes de marzo de 2017.
4. Acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada en los años 2019,20,21 y 22

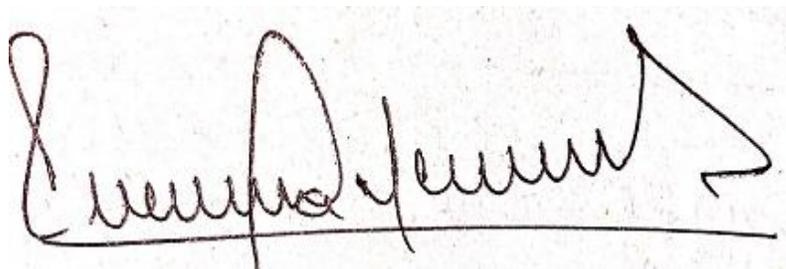
XI. NOTIFICACIONES

La sociedad demandante COMUNICACIONES JRCS S.A.S. y su representante legal en la carrera 56 No 3-74 de Bogotá. Correo electrónico mjimenez@jrca.com.co

El suscrito en la secretaría de su despacho, o en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 19 No 7-48 Of. 1901 de Bogotá. Correo electrónico: ricardomeneses@hotmail.com copia a notificadyrlda@gmail.com

La copropiedad y su representante legal en la dirección aportada en el libelo de la demanda.

Del Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Meneses Santamaria', written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

RICARDO MENESES SANTAMARIA
C.C. No. 13.170. 942 exp. Villa del Rosario
T.P. No. 66.639 del C. S. de la J.