



Al contestar cite el No. 2017-01-638525

Tipo: Salida Fecha: 15/12/2017 04:19:26 PM  
Trámite: 16002 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA (INCLU  
Sociedad: 900156893 - PUERTA DE ROSALES S Exp. 0  
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS  
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL  
Folios: 8 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-018130

**AUTO  
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

**Sujeto del proceso**

Puerta de Rosales S.A.

**Asunto**

Rechazo de solicitud de admisión a Proceso de Reorganización.

**Proceso**

Reorganización.

**Expediente**

0.

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante memoriales 2017-01-487593 y 2017-01-551916 del 19 de septiembre y 31 de octubre de 2017, Carlos Páez Martin actuando como apoderado de la sociedad Puerta De Rosales S.A., solicito la apertura al proceso de reorganización.
2. Mediante oficio 400-254107 del 21 de noviembre de 2017, el Despacho requirió al peticionario con el fin de que complementara la información faltante, otorgándole para tal efecto un plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha del mismo, que se remitió a la dirección registrada en la solicitud de admisión.
3. Con memorial 2017-01-628684 del 6 de diciembre de 2017, el apoderado de la sociedad, complementó la información requerida.
4. Verificados los requisitos formales de admisión a proceso de reorganización, encuentra el despacho lo siguiente.

**ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO  
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS**

Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
Sujeto al régimen de insolvencia Art. 2, Ley 1116 de 2006	Puerta De Rosales S.A., con NIT: 900.156.893-5 domicilio carrera 8 No. 56-24, oficina 301 en Bogotá D.C. Conforme a su objeto social ejerce la construcción de toda clase de bienes inmuebles y finca raíz, como también la construcción de toda clase de inmuebles destinados a lacios de hotelería. La ejecución de toda clase de negocios inmobiliarios, tales como la compra, venta, arriendo permuta y comodato.  De folio 84 al 86 del memorial 2017-01-628684, obra certificado de existencia y representación legal.	X			
Legitimación Art. 11, Ley 1116 de 2006	Solicitud de admisión al proceso de reorganización presentada por Carlos Páez Martin, apoderado de la sociedad. A folio 8 del memorial 2017-01-487593	X			



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

2/8  
AUTO  
2017-01-638525  
PUERTA DE ROSALES S A

Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
	del 19 de septiembre de 2017 obra el poder que otorgado Carlos Fidalgo Moreno, representante legal de la sociedad al Doctor Carlos Páez Martin identificado con cedula de ciudadanía 80.094.563 y tarjeta profesional 152.563 del Consejo Superior de la Judicatura.				
Cesación de Pagos Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	En el folio 24 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra certificación suscrita por el representante legal, la contadora y el revisor fiscal, la cual expresa que la sociedad a causa de las dificultades económicas por las que actualmente atraviesa, no ha logrado cumplir con obligaciones propias de su negocio y derivadas del proyecto Lote Proyecto Uraku Suites, cumpliendo hoy con lo preceptuado en el numeral 1, del artículo 9 de la Ley 1116 de 2006. La sociedad tiene un pasivo total de \$38'516.950.150 obligaciones todas vencidas con un plazo superior a 90 días. De folio 25 a 28 del mismo memorial obra relaciones de las obligaciones vencidas por más de 90 días.	X			
Incapacidad de pago inminente Art. 9.2, Ley 1116 de 2006				X	
No haber expirado el plazo de enervamiento de causal de disolución sin adoptar medidas Art. 10.1, Ley 1116 de 2006.	A folio 151 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017, obra certificación suscrita por el representante legal, contador y revisor fiscal, la cual expresa que la sociedad no se encuentra incurso en causal de disolución, debido a que las pérdidas no han reducido el patrimonio neto por debajo del 50% del capital suscrito. Esto de conformidad con la ley 1258 de 2008, artículo 34, ordinal 7, de las sociedades por acciones simplificadas.	X			
Contabilidad regular Art. 10.2, Ley 1116 de 2006	En el folio 150 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra certificación suscrita por representante legal, contador y revisor fiscal la cual expresa que la sociedad lleva la contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales y conserva con arreglo a la ley, la correspondencia, soportes contables y demás documentos relacionados con los negocios y actividades empresariales. Igualmente certifican que la empresa lleva libros oficiales de contabilidad.  A folio 164 del mismo memorial obra clasificación grupo NIIF, la sociedad pertenece al grupo 2.		X		No se acreditó que la sociedad lleva contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales.



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
	Sin embargo dicha información no es de recibo si se tiene en cuenta lo indicado en el análisis del requisito establecido en el artículo 13.1 y en el 13.2 de la ley 1116 que se analizará más adelante.				
Manifestación sobre existencia de pasivos por retenciones obligatorias con el fisco o descuentos o aportes de trabajadores al Sistema de Seguridad Social, Art. 32, Ley 1429 de 2010.	<p>En el folio 153 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra certificación suscrita por representante legal, contador y revisor fiscal donde expresa que no se realizaron retenciones en la fuente y retenciones CREE de carácter obligatorio a favor de autoridades fiscales.</p> <p>A folio 154 del mismo memorial obra certificación la cual expresa que a la fecha la sociedad si tiene a su cargo obligaciones vencidas por aportes al sistema de seguridad social.</p> <p>A folio 2 del memorial 2017-01-628684, la sociedad precisa que el valor adeudado por concepto de aportes al sistema de seguridad social es de \$1.703.032, cifra que será atendida a más tardar al momento de la confirmación del acuerdo.</p>		X		El peticionario no informó sobre la existencia o no de pasivos por descuentos efectuados a los trabajadores previo requerimiento realizado en oficio 400-254107.
Si existen pasivos pensionales, cálculo actuarial aprobado Art. 10.3, Ley 1116 de 2006	A folio 152 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra certificación suscrita por representante legal, contador y revisor fiscal, la cual expresa que la sociedad no tiene a cargo obligaciones pensionales insolutas, que deba asumir en forma directa. Por lo anterior no le corresponde el pago de mesadas o bonos pensionales, ni otro concepto similar, más que los aportes al sistema general de pensiones de sus trabajadores.	X			
Cinco estados financieros básicos de los tres últimos periodos Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	<p>De folio 30 a 31-G, del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra balance general, notas al balance, estado de pérdidas y ganancias, estado de cambios en la situación financiera, estado de flujo de efectivo, dictamen de revisor fiscal y certificación a los estados financieros por representante legal y contador, para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014.</p> <p>De folio 88 a 109 del memorial 2017-01-628684, obran estados financieros básicos, notas y dictamen del revisor fiscal del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015.</p> <p>De folio 111 a 121, del mismo memorial obran estados financieros de propósito</p>			X	Las notas a los Estados financieros y el dictamen del revisor fiscal del año 2016 no fueron elaboradas y presentadas conforme lo exige la normatividad vigente.



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
	<p>general, notas y dictamen del revisor fiscal del año 2016.</p> <p>Sin embargo, las notas a los estados financieros del año 2016, no presentan información suficiente sobre la revelación de políticas contables, juicios significativos sobre importes y fuentes clave de incertidumbre, tal como lo detalla la sección 8 del DUR 2420 de 2015.</p> <p>A modo de ejemplo, evidencia el Despacho que la sociedad no ha generado ingresos durante el ejercicio fiscal 2017, razón que no fue revelada en las notas a los Estados Financieros y genera incertidumbre para los usuarios de la información.</p> <p>Por otro lado, el informe del revisor fiscal no cumple con los requerimientos exigidos por la normatividad vigente.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Referirse a los dos años bajo el nuevo marco.</li> <li>2. Tener por aparte los elementos de la auditoría de estados financieros, la de cumplimiento y la de control interno.</li> <li>3. Tener explícitamente una opinión para cada una de las tres. En el caso de cumplimiento y control interno, no puede darse una conclusión en términos negativos, porque no hay sustento legal para eso. Se trata de alto nivel de aseguramiento y debe ser una opinión.</li> <li>4. Además debe estar el resto de requisitos del artículo 209 y otras normas.</li> <li>5. Debe hacerse referencia al proceso de conversión al nuevo marco.</li> <li>6. Responsabilidad de obtener suficiente y apropiada evidencia de auditoría sobre el uso de la administración del supuesto de negocio en marcha para la elaboración y presentación de los estados financieros, y concluir si existe cualquier incertidumbre de importancia relativa sobre la capacidad de la entidad para continuar con el negocio en marcha.</li> </ol> <p>Advierte el Despacho al representante legal y en especial a los profesionales de la contaduría que previo a emitir certificación o informes sobre los estados financieros debe haberse</p>				



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
	verificado las afirmaciones contenidas en ellos, conforme al reglamento, y que los mismos se han tomado fielmente de los libros. Al firmar los estados financieros el contador público asume las responsabilidades legales que implica el otorgamiento de fe pública.				
Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	De folio 123 a 143 del memorial 2017-01-628684 obran estados financiero a 31 de agosto de 2017 con sus respetivas notas y dictamen del revisor fiscal.  No son de aceptación del Despacho entre otras razones las siguientes:  • Las notas a los estados financieros a agosto de 2017, no presentan información suficiente sobre la revelación de políticas contables, juicios significativos sobre importes y fuentes clave de incertidumbre, tal como lo detalla la sección 8 del DUR 2420 de 2015.  • No es claro para el despacho del tratamiento contable otorgado al principal activo de la sociedad denominado Derechos fiduciarios, Patrimonio Autónomo Araku Suites que representa el 99,99% del total del activo. No se hace la revelación suficiente que permita establecer si a las fiducia, si se trata de patrimonio autónomo (vehículo de inversión o entidad de cometido específico), una entidad subsidiaria (controlada), asociada (con influencia significativo), o controlada con conjuntamente (entidad u operación conjunta), de acuerdo con las normas establecidas en las secciones 9, 14 y 15 de la NIIF para las PYMES, establecen directrices para lo contabilización en los estados financieros separados y/o consolidados.  • No se tuvo en cuenta lo señalado en la sección 12 del DUR 2420 de 2015, sobre la medición, reconocimiento y revelación del derecho fiduciario del activo del fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites.		X		Las notas a los Estados financieros del ejercicio a 31 de agosto de 2017 no fueron elaboradas y presentadas conforme lo exige la normatividad vigente, por la razones indicadas en la casilla "acreditado en la solicitud"
Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.3, Ley 1116 de 2006.	Del folio 145 al 149 del memorial 2017-01-628684, obra inventario de activos y pasivos a 31 de agosto de 2017..	X			



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**

6/8  
AUTO  
2017-01-638525  
PUERTA DE ROSALES S A

Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
Memoria explicativa de las causas de insolvencia Art. 13.4, Ley 1116 de 2006	Del folio 172 al 175 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 reposa la memoria explicativa de las causas de insolvencia. En resumen la situación obedece a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• La sociedad Puerta de Rosales S.A. en su calidad de Fideicomitente C, le fue incumplido el contrato de fiducia mercantil y no le fue pagado el lote aportado, así como tampoco le fue pagado las obras de urbanismo que se había realizado sobre el mismo.</li> <li>• Debido a que no se ha puesto en operación el hotel, no existen recursos para cumplir con los compromisos.</li> <li>• Deudas a proveedores y sistema financiero.</li> <li>• El Banco Colpatria S.A., adelanto un proceso ejecutivo hipotecario en el cual se embargaron los inmuebles que conforman el hotel y por tal motivo, es imposible que un operador ya sea Hilton o cualquier otro, firme un contrato de operación, porque no genera seguridad jurídica para el operador para desarrollar su objeto social.</li> </ul>	X			
Flujo de caja Art. 13.5, Ley 1116 de 2006	A folio 231 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017, obra flujo de caja proyectado al año 2028.	X			
Plan de Negocios Art. 13.6, Ley 1116 de 2006	Del folio 207 al 214 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra el plan de negocios.	X			
Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de los derechos de voto Art. 13.7, Ley 1116 de 2006	De folio 176 a 198 del memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de los derechos de voto.	X			
Reporte de bienes necesarios para el desarrollo de la actividad económica del deudor sujeto a las garantías previstas en la Ley 1676 de 2013, dentro de la información presentada con la solicitud de	En el memorial 2017-01-487593 del 19 de septiembre de 2017 obra: <p>De folio 69 a 102 avalúo comercial inmueble Calle 65 Bis No.4-12, Bogotá.</p> <p>De folio 103 a 130 contratos de fiducia en garantía</p> <p>De folio 131 a 147 certificados de libertad y tradición</p> <p>De folio 156 a 159 certificación suscrita por el representante legal, contador y</p>	X			



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
<p>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>revisor fiscal, en la que manifiestan que la sociedad no tiene procesos ejecutivos iniciados en su contra, salvo el cobro ejecutivo hipotecario adelantado por Banco Colpatria S.A.</p> <p>A folio 160 certificación en la cual se expresa que los lotes del terreno aportados por el fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites, presenta garantía hipotecaria a favor de Banco Colpatria S.A. la cual no fue autorizada por la empresa</p> <p>Del folio 6 a 10 del memorial 2017-01-628684, obra certificación suscrita por representante legal, contador y revisor fiscal, la cual relacionan los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de la actividad económica de la sociedad, los cuales hacen parte del fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites y ascienden a la suma de \$ 80.101.107548, siendo parte de una sola unidad económica productiva.</p> <p>En el memorial 2017-01-551916 del 31 de octubre de 2017 se relacionan los procesos de cobro coactivo llevados contra la sociedad.</p> <p>De folio 11 a 82 del memorial 2017-01-628684, se aporta avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-585378.</p>				

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Evaluados los documentos suministrados por la sociedad Puerta De Rosales S.A., se establece que la solicitud de admisión no cumple con los requisitos exigidos por la Ley 1116 de 2006, en los términos en que fue reformada por la Ley 1429 de 2010, para ser admitida al proceso de reorganización, tal como quedó indicado en los antecedentes.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia,

### RESUELVE

**Primero.** Rechazar la solicitud de admisión al proceso de reorganización de la sociedad Puerta De Rosales S.A., por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

**Segundo.** Ordenar la entrega de los documentos aportados, sin necesidad de desglose, en el Grupo de Apoyo Judicial, una vez ejecutoriada la presente providencia.

**Notifíquese y Cúmplase,**

**NICOLÁS POLANÍA TELLO**

Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL

Rad: 2017-01-628684

J4637