



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2018-01-343967

Tipo: Salida Fecha: 26/07/2018 04:00:25 PM
Trámite: 16037 - ACTUALIZACIÓN DE INVENTARIOS(ADICIÓN, E
Sociedad: 900236747 - BD PROMOTORES COL Exp. 67295
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 79570607 - JUAN CARLOS URAZAN ARAMENDIZ
Folios: 6 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-010311

AUTO SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

BD Promotores Colombia S A.S

PROCESO

Reorganización

ASUNTO

Actualización de Inventario/ resuelve peticiones

Promotor

Martha Lucia Pinzón Barco

Expediente

67295

I. ANTECEDENTES

1. Mediante Auto 400-005180 de 16 de abril de 2018, la sociedad fue admitida al proceso de reorganización y se requirió al representante legal para que actualizara el inventario de activos y pasivos con corte al día anterior al inicio.
2. A través de memorial 2018-01-220978 de 2 de mayo de 2018, el apoderado de la concursado allegó la actualización del inventario de activos y pasivos con corte al día anterior a la providencia de apertura.
3. En memoriales 2018-01-298470, 2018-01-298475, 2018-01-300010 y 2018-01-326960 de 25 y 26 de junio y 18 de julio de 2018, respectivamente, el apoderado de la deudora puso de presente las dificultades que tiene la compañía en el manejo de recursos, habida cuenta de supuestas actuaciones y decisiones adoptadas por Acción Fiduciaria, como vocera de los patrimonios autónomos a través de los cuales se construye el proyecto BD Bacatá. Bogotá. Manifestó el abogado, que la sociedad fiduciaria ha limitado y entorpecido actuaciones propias de la concursada como promotor y desarrollador de dicho proyecto, no ha entregado los estados financieros, se ha comunicado con algunos acreedores entre ellos, Prabyc Ingenieros, con el fin de ofrecer el pago directo de la deuda a su favor desde los patrimonios autónomos sin consentimiento de la concursada. Adujo que copia de los contratos de fiducia obran en el expediente.

En consecuencia, solicitó que este Despacho requiera a la sociedad fiduciaria para que se abstenga de pagar obligaciones sujetas al proceso y entregue los estados financieros de los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo del proyecto, a fin de cumplir con el requerimiento del auto de apertura.



**En la Superintendencia de Sociedades
trabajamos con integridad por un País
sin corrupción.**

Entidad **N.º 1** en el Índice de Transparencia de las
Entidades Públicas, ITEP.



[www.supersociedades.gov.co /](http://www.supersociedades.gov.co/)
webmaster@supersociedades.gov.co - Colombia



4. A su turno, a través de memorial 2018-01-299471 de 26 de junio de 2018, la promotora allegó los proyectos de calificación, graduación de créditos y determinación de derechos de voto.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

A. SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE ACTIVOS Y PASIVOS:

1. Revisado el documento aportado, observa este operador judicial que no cumple con el requerimiento, por cuanto en el estado de inventario se reflejan saldos que no fueron detallados conforme lo reportado en cada uno de los rubros del estado de situación financiera. En efecto, no se indican en su totalidad, los conceptos y documento origen de cada saldo, tanto en las cuentas del activo como en el pasivo.

Activo

Deudores Comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar: \$89.866.728.229

Se requiere detallar este ítem respecto de las siguientes cuentas (i) Acción Sociedad Fiduciaria S.A. por valor de \$70.839.344.800, deberá discriminar lo que adeuda este tercero por cada una de los documentos que la soportan acompañado de un informe sobre las medidas adoptadas para su recuperación ya que presentan vencimientos superiores a los 1200 días, (ii) Internacional Compañía de Financiamiento por valor de \$5.400.000.000, deberán aportar copia factura que soporta la cuenta por cobrar a este tercero. En ambos casos se requiere indicar si existen garantías que respaldan dichas deudas.

Respecto de las cuentas por cobrar por valor aproximado de \$13.041.895.827, sobre las cuales en unos casos definen como préstamos y/o giros anticipos en cuya relación figuran sociedades del mismo grupo empresarial, se requiere soporte y trazabilidad contable de cada una de ellas, acompañado de las políticas y plazos para su vencimiento y cobro, teniendo en cuenta que en unos casos se otorgaron créditos ad portas de solicitar la admisión al proceso de reorganización y en otros, su vencimiento no ha ocurrido a pesar de que fueron otorgados en los años 2013, 2016 y 2017.

Inventario en Obras de Construcción \$7.023.463.206

Se requiere este inventario cuantificado por cada unidad inmobiliaria y acompañado del informe del interventor de dicha obra que lo soporta.

Anticipos y Avances \$17.195.556.002

Observa el Despacho que a pesar de que la cuenta se denomina anticipos y avances, en ella se incluyen varios préstamos. Así las cosas, se requiere aportar las políticas para legalizar los anticipos y aclarar y/o ajustar si se trata de préstamos, evento este en el que además deberán indicar el documento soporte y si tienen garantía.

Otros Activos no Financieros no Corrientes \$ 2.070.800.000

Deberá indicarse el valor intrínseco, número de acciones y porcentaje de participación, acompañado de las certificaciones emitidas por cada sociedad.



Propiedad planta y equipo

\$2.238.814.000

El valor detallado en el inventario de propiedad planta y equipo (\$2.246.751.715), no guarda relación con la suma indicada en la situación financiera a 15 de abril de 2018 (\$2.238.814.000). Adicionalmente, la flota de transporte en arrendamiento financiero no fue debidamente identificada con placa, matrícula etc.

✚ Pasivo

Obligaciones Financieras e instrumentos financieros derivados	\$36.801.594.611
Cuentas comerciales por pagar	\$78.662.756.860
Pasivos por impuestos corrientes	\$17.073.465.356
Otros pasivos no financieros no corrientes	\$ 601.243

Se requiere a la deudora a fin de que indique:

El número o soporte de cada acreencia, trazabilidad contable de los saldos indicados con respecto a las obligaciones con particulares por valor de \$1.461.506.026. Indicar con detalle las garantías otorgadas para cada obligación.

Además, deberá presentar una relación de cada uno de los acreedores vinculados al deudor, a sus socios, administradores o controlantes (artículo 24 de la Ley 1116 de 2006), acreedores que formen parte de un organización empresarial (artículo 32 de la Ley 1116 de 2006), detallando en cada una de las relaciones el nombre del acreedor, identificación y el saldo tanto de las cuentas por cobrar como por pagar.

✚ Patrimonio

2. Se requiere información detallada de los accionistas, su participación, domicilio e identificación entre otros.
3. El nuevo estado de inventario debe estar soportado con un estado de situación financiera, un estado de resultado integral y notas a los estados financieros a la misma fecha, esto es a abril 15 de 2018.
4. Las notas a los estados financieros presentadas con el inventario en sus revelaciones no son amplias y suficientes en el sentido que sirvan para tener una visión completa de las cifras reflejadas en dichos estados, deben contener los requisitos mínimos exigidos por el marco normativo vigente, pues se requiere que (i) se revelen las políticas contables significativas y la información más sensible sobre las estimaciones y otros juicios empleados al aplicar dichas políticas contables y, (ii) la base (o bases) de medición utilizada para la elaboración de los estados financieros, para cada ítem que hace parte del estado financiero, (iii) se proporcione la información adicional que no se presente en ninguno de los estados financieros, pero que es relevante para la comprensión de cualquiera de ellos. Como es el caso:
 - 4.1. Indicar si sus estados financieros son presentados en forma (consolida y/o separada) y la norma aplicada.



- 4.2. La hipótesis de negocio en Marcha, con el respectivo dictamen, conforme lo indica (Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 párrafos 3.8 y 3.9 del Anexo 3 y NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016).
 - 4.3. Detallar las contingencias.
 - 4.4. Hacer las revelaciones suficientes que permitan establecer el tratamiento contable aplicado a los patrimonios autónomos creados para el desarrollo del Proyecto BD Bacatá, Fideicomiso Bacatá Parqueaderos Fase 1, Fideicomiso Lote Complejo Bacatá, Fideicomiso Recursos Complejo Bacatá, Fideicomiso Bacatá Área Comercial Fase 1, Fideicomiso Bacatá Áreas Comerciales Fase 3, Fideicomiso Bacatá Oficinas Fase 1, Fideicomiso Bacatá Vivienda Fase 1, Fideicomiso Bacatá Hotel Fase 2, Fideicomiso Bacatá Hotel Larga Estancias y Fideicomiso Bacatá Suites Hoteleras, así como aportar los estados financieros de los mismos, conforme se requirió en el auto de admisión.
5. Finalmente, en cuanto a certificación “bienes en garantía”, en la misma no indica en detalle los bienes dados en garantía, valor y no guarda relación con lo indicado en el inventario detallado del pasivo, como es el caso del acreedor Internacional. En este punto se recuerda el deber de atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015, que ordena indicar los bienes dados en garantía, 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. También deberá, informar si cursan procesos de ejecución de garantía.
 6. El Despacho reitera que la información es un principio fundamental del proceso de reorganización y la requerida en esta providencia debe ser presentada con el mayor detalle y claridad, pues constituye el insumo para la elaboración por parte de la promotora de los proyectos de calificación, graduación de créditos y determinación de derechos de voto, así como para las decisiones que han de adoptar los acreedores y el juez del proceso.
 7. En consecuencia los proyectos presentados por la promotora mediante memorial de 26 de junio de 2018, no serán puestos en traslado por cuanto el inventario que sirvió de base para su elaboración adolece de la información que mediante esta providencia se requiere a la deudora. A título de ejemplo: no todos los acreedores aparecen con el documento que soporta la deuda, su dirección de notificación y la indicación de si tienen vínculo con la deudora, sus socios o accionistas como prescribe el artículo 24 de la Ley 1116 de 2006.

B. DE LAS SOLICITUDES DE LA DEUDORA

8. Para este punto, conviene resaltar el principio de información que orienta el concurso de acreedores¹, según el cual el deudor debe proporcionar la información de manera oportuna, transparente y comparable.
9. La sociedad en el memorial de solicitud de ingreso a reorganización manifestó que remitía copia de los contratos de fiducia a través de los cuales se constituyeron los patrimonios autónomos para el desarrollo del proyecto BD Bacatá Bogotá y un modelo de los contratos de vinculación a cada uno de ellos, pese a lo cual revisado el folio 2291 del memorial (actuación no. 15), en el que se relacionan los

¹ Artículo 4.4 ley 1116 de 2006



documentos anexos, no figuran enlistados los contratos de fiducia ni los de vinculación, hecho que concuerda con la realidad al verificar el contenido de la totalidad de los documentos allegados con dicho memorial. A pesar de esta omisión, el apoderado de la deudora insiste en memorial de 25 de junio, que en el expediente concursal obran las copias referidas, cuando las mismas no fueron aportadas como se puede verificar en el expediente.

10. De esta forma, teniendo en cuenta las manifestaciones que hace respecto de las decisiones que viene adoptando la sociedad fiduciaria, resulta indispensable para resolver de fondo, que al proceso se arrime copia de los citados contratos, junto con sus modificaciones u otrosíes, así como del modelo de vinculación de inversionistas y/o compradores en el proyecto respecto de cada patrimonio autónomo.
11. En lo relativo a la supuesta omisión de la sociedad fiduciaria en el suministro de los estados financieros, es preciso advertir que el ejercicio de su derecho como fideicomitente o constituyente debe ejercerlos bajo la reglamentación que rige esta actividad financiera y en caso de incumplimiento acudir al ente de vigilancia y control respectivo. Sin perjuicio de lo anterior, a folio 4 del memorial 2018-01-220978 de 2 de mayo de 2018, remitario de la actualización del inventario de activos y pasivos, se observa que la fiduciaria, manifestó haberle enviado la rendición de cuentas de 1 de julio a 31 de diciembre de 2017, los días 20, 22 y 23 de enero de 2018, razón por la cual se requiere a la deudora que remita la misma al expediente concursal.

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

RESUELVE

Primero. Requerir al representante legal de la concursada para que en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, allegue la documentación e información requerida en las consideraciones de esta providencia en relación con el inventario de activos y pasivos.

Segundo. Rechazar las peticiones del apoderado de la deudora que pretenden un pronunciamiento respecto de la sociedad fiduciaria por cuenta de la ejecución de los contratos de fiducia y requerir al representante legal de la deudora para que en el término indicado en el numeral anterior allegue los contratos a los que se ha hecho referencia.

Tercero. Requerir a la concursada para que en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de este auto, remita copia de la rendición de cuentas que entregó la sociedad Acción Fiduciaria, correspondiente al periodo 1 de julio a 31 de diciembre de 2017, respecto de todos los patrimonios autónomos en los que actúa como vocera.

Cuarto. Advertir que el incumplimiento a lo ordenado en la presente providencia dará lugar a imponer sanciones de que trata el artículo 5.5 de la Ley 1116 de 2006.

Notifíquese.

Nicolás Pájaro Moreno

NICOLÁS PÁJARO MORENO

Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL- Rad: 2018-01-220978, 2018-01-298470, 2018-01-298475, 2018-01-300010, 2018-01-326960 y 2018-01-299471
E6435,M0953