



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2019-01-147035

Tipo: Salida Fecha: 22/04/2019 07:10:24 PM
Trámite: 16004 - GETIÓN DEL PROMOTOR (NOMBAMIENTO, AC
Sociedad: 900172261 - HABITAT ARQUITECTU Exp. 67613
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 4 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-003271

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

SUJETO DEL PROCESO

Hábitat Arquitectura e Innovación Hari S.A.

PROCESO

Reorganización

ASUNTO

Autorizaciones Art. 17, Ley 1116 de 2006

PROMOTOR

Leonel Fierro Ávila (RL)

EXPEDIENTE

67613

I. ANTECEDENTES

1. Mediante memorial 2019-01-098702 del 3 de abril de 2019, el representante legal de la concursada, quien además funge como promotor de la misma, solicitó autorización para ceder los derechos fiduciarios, en su calidad de titular respecto del Fideicomiso FAI EKA, del cual obra como fiduciario Credicorp Capital Fiduciaria S.A., y que a su vez hace parte del proyecto inmobiliario EKA.
2. Según lo indicado por la concursada, ésta ostenta el 10% de los derechos fiduciarios derivados del mencionado Fideicomiso FAI EKA.
3. Además, según lo indicado por la concursada, dicha solicitud se elevó con el único objeto de materializar la cesión de la totalidad del proyecto inmobiliario EKA a favor de la empresa ZOOM Constructora S.A.
4. Al respecto, la mayoría de los derechos, inmuebles y licencias que conforman el proyecto inmobiliario EKA, recaen en cabeza de la sociedad INVERSIONES HARI S.A.S. en Reorganización, tal como consta en los memoriales 2019-01-018847, 2019-01-057917 y 2019-01-043508, y en su inventario de activos y pasivos (2018-01-459525), todos los cuales obran en el expediente que se identifica con el número 80356.
5. Adicionalmente, es importante señalar que éste Despacho mediante Auto 2019-01-081143 del 28 de marzo de 2019, autorizó a la sociedad INVERSIONES HARI S.A.S. para ceder el proyecto inmobiliario EKA a favor de la empresa ZOOM Constructora S.A.
6. No obstante lo anterior, y tal como lo advirtió el Despacho a lo largo del numeral 13 del acápite de consideraciones del Auto 2019-01-081143, dicha autorización se otorgó única y exclusivamente respecto de INVERSIONES HARI S.A.S., dentro del marco del proceso de reorganización 80356, sin que ello se extendiera a la concursada HABITAT, ARQUITECTURA E INNOVACIÓN HARI S.A., razón por la cual, a continuación se entrará a estudiar la autorización que respecto de ésta última corresponde.



7. Mediante memorial 2019-01-115298 del 8 de abril de 2019, la empresa ZOOM Constructora S.A. solicita darle trámite a la petición elevada por la concursada (2019-01-098702), y manifiesta que ello se torna urgente dado que los términos de la licencia de construcción del proyecto EKA son perentorios y el transcurso del tiempo generaría la pérdida de la misma y, por ende, la modificación del proyecto.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 1116 de 2006, el régimen de insolvencia tiene por objeto tanto la protección del crédito, como la recuperación de empresas viables, razón por la cual, resulta imperioso mantener un equilibrio constante entre las necesidades del concursado y la protección de los acreedores.
2. Así mismo, el régimen de insolvencia está orientado por principios tales como el de universalidad, señalado en el artículo 4 de la Ley 1116 de 2006, en virtud del cual, la totalidad de los bienes del deudor y todos sus acreedores quedan vinculados al proceso de insolvencia a partir de su iniciación.
3. A su turno, el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, indica que *“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 (...)”* (Subrayado fuera del texto original).
4. Esta restricción tiene como objetivo asegurar el cumplimiento de los principios que gobiernan el régimen de insolvencia, entre esos, la universalidad objetiva, limitando la capacidad del deudor al giro ordinario de sus negocios y consecuentemente, restándole libertad para disponer de activos fijos y de ejecutar cualquier acto que comprometa la prenda general de los acreedores, la cual se encuentra resguardada dentro del proceso, por lo que, transacciones como la que se estudia, requieren expresa autorización de este Despacho.
5. Al respecto, resulta importante advertir que, tras revisar el contrato de fiducia FAI EKA, adjunto al memorial 2019-01-098702 del 3 de abril de 2019, se pudo verificar que su objeto es la constitución de *“un patrimonio autónomo al cual se aporten los derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMISO FA INVERSIONES HARI; el cual es propietario del inmueble sobre el cual se desarrollará el PROYECTO y a través del cual los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA, para que los recursos sean administrados por LA FIDUCIARIA hasta tanto los FIDEICOMITENTES acrediten el cumplimiento de una serie de condiciones (CONDICIONES DE GIRO), y una vez concluidas las obras del PROYECTO les serán transferidas las Unidades inmobiliarias a los terceros al título convenido”*.
6. Adicionalmente, en el numeral 11 de la cláusula primera del referido contrato de fiducia se puede ver que HABITAT, ARQUITECTURA E INNOVACIÓN S.A., en su calidad de Fideicomitente Constructor, aportaría al Fideicomiso FAI EKA únicamente las labores de diseño, construcción, ventas y promoción del Proyecto.
7. En este sentido, y en la medida que al Fideicomiso FAI EKA se aportan los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA INVERSIONES HARI, el cual ostenta el



derecho de dominio sobre un inmueble, tratándose de la enajenación de derechos fiduciarios que conlleva a su vez la enajenación de derechos sobre bienes inmuebles, resulta necesario que medie autorización del Despacho y que se procure la maximización del bienestar de todas las partes, es decir, el concursado y sus acreedores.

8. Dado que la concursada expuso que la autorización objeto de la presente resulta necesaria para efectos de poder transferir la totalidad del proyecto inmobiliario EKA, el cual no podrá desarrollarse por parte de HABITAT, ARQUITECTURA E INNOVACIÓN S.A. e INVERSIONES HARI S.A.S., por las razones expuestas a lo largo de Auto 2019-01-081143 y el memorial 2019-01-018847, este Despacho encuentra viable la autorización de la venta de los derechos fiduciarios de los que es titular la sociedad HABITAT, ARQUITECTURA E INNOVACIÓN S.A. dentro del Fideicomiso FAI EKA.
9. No poder desarrollar un proyecto en el mediano plazo y perder la licencia de construcción, sumado a lo que ya previamente ha invertido la sociedad en dicho proyecto, generaría una pérdida en la compañía en detrimento de todos los interesados en este proceso, razón por la cual, este operador no puede ser ajeno a las finalidades del régimen de insolvencia, esto es, la recuperación de la empresa y la protección del crédito, hechos suficientes para la presente autorización.
10. Finalmente, resalta el Despacho que dicha autorización redundante en la relación costo beneficio de la operación que se pretende transferir, que busca en una situación especial y compleja, lograr los mejores resultados para la compañía, lo que será traducido en beneficio no sólo para su flujo de caja, sino para su acreedores.

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

RESUELVE

Primero.- Autorizar a la sociedad HABITAT, ARQUITECTURA E INNOVACIÓN S.A. en Reorganización para que transfiera los derechos de los que es titular dentro del Fideicomiso FAI EKA., a favor de ZOOM Constructora S.A. identificada con NIT 892.002.290-5.

Segundo.- Requerir a la concursada para que, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la presente providencia, allegue a éste Despacho la relación detallada del destino que dará a los dineros recibidos por la venta.

Tercero.- Requerir a la concursada para que allegue a éste Despacho copia del contrato de cesión suscrito entre ésta y la sociedad ZOOM Constructora S.A., dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del mismo.



Cuarto.- Requerir a la concursada para que, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de cada uno de los pagos que efectúe ZOOM Constructora S.A., allegue los soportes del uso al dinero recibido.

Notifíquese,

SUSANA HIDVEGI ARANGO

Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES

Rad. 2019-01-098702 y 2019-01-115298

D6421