



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2019-01-257883

Tipo: Salida Fecha: 28/06/2019 09:15:41 AM
Trámite: 16018 - AUTORIZACIONES EN LOS PROCESOS DE REO
Sociedad: 900105028 - CONTRUSTORA VALU L Exp. 88934
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 5 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-005428

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

Constructora Valu Ltda.

Proceso

Reorganización

Asunto

Artículo 17, Ley 1116 de 2006

Promotor

Mario Fernando Vargas (RL)

Expediente

88934

I. ANTECEDENTES

1. Mediante memorial 2019-01-024549 del 6 de febrero de 2019, el representante legal con funciones de promotor de la sociedad en concurso, en virtud de lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, solicitó autorización para pagar a prorrata las acreencias reportadas en el proceso de reorganización a favor del Fondo Nacional del Ahorro.

Sustentó su petición, en que el pago al Fondo Nacional del Ahorro es necesario para poder desafectar los bienes inmuebles vendidos en el proyecto denominado Prados de Valverde, los cuales están sujetos a una hipoteca de mayor extensión a favor de dicho fondo, con ocasión al crédito constructor hipotecario adquirido por la sociedad en reorganización.

Así mismo informó, que es el Fondo el llamado a firmar las escrituras a favor de los promitentes compradores y de no llevarse a cabo las mismas, la operación de la compañía es inviable pues los créditos aprobados por las entidades financieras a los promitentes compradores estarían a portas de vencer e implicaría la devolución de los recursos.

Agregó que la compañía cuenta con 140 cheques de desembolsos realizados por las entidades financieras que ascienden a \$5.280.000.000, con los cuales se podría firmar 140 escrituras.

Indicó además la urgencia, necesidad y conveniencia de la operación, que se encuentra estrechamente vinculada con la continuidad del desarrollo del objeto social de la compañía.

2. Mediante memorial 2019-01-030991 de 13 de febrero de 2018, representante legal promotor dio alcance al anterior memorial, presentando la relación detallada de los promitentes compradores, el número de apartamento comprado y el monto de la prorrata a pagar al FNA, para un total de \$5.280.000.000.



II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. En virtud de lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, en consonancia con el Artículo 19 de la misma Ley, la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización con relación al deudor, tiene en términos generales como efectos: i) la prohibición a los administradores de la sociedad, de efectuar operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios de esta y ii) hacer pagos o arreglos relacionados con las obligaciones materia del proceso concursal, salvo las excepciones expresamente previstas en la ley.
2. Estas prohibiciones, tienen como propósito asegurar el cumplimiento de los principios que gobiernan el régimen de insolvencia, a saber, la universalidad objetiva, la universalidad subjetiva y la igualdad.
3. La universalidad objetiva, limita la capacidad del deudor al giro ordinario de sus negocios y consecuentemente le resta libertad para disponer de activos fijos y, en general, para ejecutar cualquier acto que comprometa la prenda general de los acreedores, la cual se encuentra resguardada dentro del proceso.
4. Por su parte, la universalidad subjetiva se traduce en que todos los acreedores, sean por obligaciones de dar, hacer o no hacer, deben concurrir al proceso concursal, como único escenario para procurar el cumplimiento de las acreencias y obligaciones y, en esa medida, se castiga toda conducta que implique su desconocimiento o la satisfacción separada de una acreencia que debe estar involucrada dentro del proceso.
5. Respecto del principio de igualdad, iniciado el proceso concursal, todos los acreedores quedan sujetos al mismo, respetando el orden de prelación legal, sin que sea posible un trato distinto entre acreedores de una misma clase.
6. La sociedad en concurso solicitó la autorización para pagar a prorrata el crédito hipotecario reconocido en el proceso al Fondo Nacional del Ahorro, en las sumas detalladas en su memorial del 13 de febrero de 2019, con el propósito de poder liberar los inmuebles que han sido comprados y escriturar los mismos a los promitentes compradores, permitiendo que la sociedad pueda obtener capital de trabajo y continuar con su operación.
7. Al respecto, el Despacho procedió a verificar el contrato de fiducia de administración y pagos No. 2016090 celebrado por la sociedad en concurso con Fiduciaria Central y aportado con la solicitud de admisión al proceso de reorganización (Actuaciones No.2), encontrando los siguientes aspectos relevantes:

Contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración suscrito entre Constructora Valu Ltda y Fiduciaria de Central S.A. - Fideicomiso Constructora Valu – FNA Yopal	
Fecha de suscripción	18 de Julio de 2016, modificado por los otrosíes 1, 2.
Lugar del proyecto	Yopal
Inmueble	470-129741
Fideicomitente	Constructora Valu Ltda
Fiduciaria	Fiduciaria de Central S.A.
Beneficiario Cláusula 12.2	Fideicomitente
Financiador	Fondo Nacional del Ahorro, que facilitará a título de mutuo al fideicomitente constructor, los recursos para la construcción de cada una de las etapas del proyecto. No es parte del contrato.
Promitentes compradores	Entre otros, así se les denominará a las personas que estuvieron interesadas en adquirir las unidades resultantes de la primera y segunda etapa de la fase 1 del proyecto, quienes suscribieron contrato de promesa de compraventa con el fideicomitente en calidad de promitente vendedor, a la fecha de celebración del otrosí No. 2



Promesa de compraventa	<p>Contrato que suscribirán las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes de cada una de las etapas del proyecto, documento a través del cual prometen adquirir a título de venta las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. Este contrato lo suscribieron los promitentes compradores y el fideicomitente en calidad de promitente vendedor respecto de la primera y segunda etapa del proyecto (...) la fiduciaria no suscribirá los contratos de promesa de compraventa, toda vez que la instrucción de transferir las unidades resultantes del proyecto, está impartida desde la suscripción de éste otrosí no. 2 integral al contrato, y en tal calidad transferirá las unidades respectivas como vocera del fideicomiso, en calidad de tradente- propietario fiduciario. se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la fiduciaria ni el fideicomiso, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio</p>
Objeto del contrato -Cláusula quinta-	<p>(i) la administración de los bienes transferidos por el fideicomitente o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el fideicomiso, para que la fiduciaria, como vocera del mismo los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el contrato; (ii) girar los recursos que sean aportados al fideicomiso por los promitentes compradores en la primera y segunda etapa de la fase 1 del proyecto; (iii) permitir al fideicomitente por su cuenta y riesgo, el proceso de promoción, comercialización y construcción de la tercera etapa fase 1 del protector; (iv) recibir y administrar los recursos desembolsados por el fna, el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros promitentes compradores de las unidades inmobiliarias resultantes de la tercera etapa del proyecto y una vez cumplidos los requisitos establecidos en el contrato, sean girados al fideicomitente para la construcción de la tercera etapa de la fase 1 del proyecto, previo visto bueno del supervisor.</p> <p>Una vez terminadas las obras objeto de la tercera etapa de la fase 1 del proyecto por parte del fideicomitente, y previamente incorporadas al fideicomiso las mejoras realizadas por este, la fiduciaria, en calidad de vocera y administradora del fideicomiso, transferirá única y exclusivamente como propietario fiduciario ; —tradente- a los promitentes compradores, las unidades inmobiliarias resultante de la tercera etapa de la fase 1 del proyecto respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de promesa de compraventa respectivo. De igual forma y por instrucción la fiduciaria, en calidad de vocera y administradora del fideicomiso transferirá única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente- a los promitentes compradores, las unidades inmobiliarias resultantes de la primera y segunda etapa de la fase 1 del proyecto, de acuerdo a lo establecido en el contrato.</p> <p>Se entregará a los beneficiarios del fideicomiso, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del fideicomiso al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades inmobiliarias, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del fideicomiso en los términos del contrato.</p>
Bienes fideicomitados Cláusulas 8, 9 11 octava-	<ol style="list-style-type: none"> 1. \$1.000.000 transferido por el Fideicomitente y con lo que se incremente. 2. Incremento: <ol style="list-style-type: none"> i) inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 470-134856 de la oficina de instrumentos públicos, de Yopal. este inmueble se transfirió con el propósito de desarrollar el proyecto y este deberá responder ante los vicios redibitorios y de evicción del inmueble matriz y de las unidades resultantes de cada una de las etapas de la fase 1 del proyecto. - el fideicomitente mantiene la tenencia del inmueble a título de comodato precario. ii) con los recursos transferidos por los promitentes compradores de la primera y segunda etapa de la fase 1 del proyecto por cuenta del fideicomitente, iii) con los recursos desembolsados por el crédito otorgado por fna al fideicomitente; iv) con los recursos administrados provenientes de los encargantes o promitentes compradores de la tercera etapa de (a fase 1' del proyecto. v) por los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles; vi) y opcionalmente por los aportes que realice el fideicomitente, o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.
Responsabilidades de la fiduciaria -11, 12, 13 y 14.21 -	<p>La Fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, <u>otorgara en calidad de propietario fiduciario y junto con el fideicomitente, este último en calidad de promitente vendedor</u>, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes de la primera etapa de la fase 1 del proyecto a favor de los promitentes compradores. Décima tercera. Que en la medida en que se vayan escriturando cada una de las</p>



	<p>unidades inmobiliarias resultantes de la primera etapa de la fase 1 del proyecto a favor de los promitentes compradores, la fiduciaria irá desembolsando a favor del Fideicomitente Constructor los recursos correspondientes a los aportes realizados por cada una de las unidades escrituradas. <u>Los recursos provenientes de los créditos hipotecarios de los compradores, serán destinados en su totalidad 'al pago del crédito otorgado por el FNA al Fideicomitente Constructor hasta el momento en que cubra dicha obligación y se cuente con el correspondiente paz y salvo del FNA, momento en el cual los recursos serán puestos a disposición del fideicomitente constructor.</u></p> <p>Décima quinta. ... que a través del patrimonio autónomo sólo se realizará el desarrollo de la tercera etapa de la Fase 1 del proyecto y la escrituración de la primera y segunda etapa de la Fase 1 a favor de los promitentes compradores, única y exclusivamente como propietario fiduciario de las unidades inmobiliarias resultantes.</p> <p>Otorgar como vocera y administradora del fideicomiso única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con el fideicomitente constructor, las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio sobre las unidades resultantes -de las etapas de la fase 1 del proyecto, a - favor de los promitentes compradores.</p>
<p>Responsabilidades del fideicomitente constructor 18.6</p>	<p>Suscribir en calidad de promitente vendedor, y en conjunto con la fiduciaria como vocera del fideicomiso únicamente como propietario fiduciario tradente, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes de las etapas de la fase 1 del proyecto.</p> <p>Suscribir en calidad de deudores solidarios o deudores, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los inmuebles fideicomitados.</p>

8. De conformidad con los anteriores elementos, en relación al pago a prorrata del crédito hipotecario se considera, que en efecto, para el perfeccionamiento de la venta del inmueble resulta necesario que la concursada a través del patrimonio autónomo transfiera a favor del otorgante del crédito garantizado con la hipoteca de mayor extensión, el valor correspondiente por unidad vendida para que la entidad financiera levante el gravamen que recae sobre este y pueda cumplirse con las obligaciones de dar y hacer, entregando materialmente cada inmueble y transfiriéndolos libres de cualquier afectación.
9. Así, las razones expuestas por la concursada justificaría el pago de las acreencias a favor de dicho acreedor por el porcentaje correspondiente al inmueble, por cuanto le permitirá obtener recursos para su operación y cumplir con los gastos de administración, lo que sin duda beneficia la masa concursal y cumple con las finalidades del proceso de reorganización.
10. Sin perjuicio de la autorización impartida, este Despacho advierte que esta no conlleva implícita ninguna orden al Fondo Nacional del Ahorro, pues depende de los términos del contrato celebrado, autorizar el levantamiento de la hipoteca a prorrata sobre los inmuebles relacionados, a fin de que puedan transferirse en favor de quien pretende adquirirlos, pero en todo caso, la concursada deberá realizar todas las gestiones para cumplir con dicho propósito.

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

RESUELVE

Primero. Autorizar la operación de pago efectuada por el representante legal con funciones de promotor de la sociedad en concurso mediante memorial de 6 de febrero de 2019, a favor del del Fondo Nacional del Ahorro en la suma total de \$5.280.000.000, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Ordenar a la deudora rendir informe de los pagos realizados y relacionados en el memorial del 13 de febrero de 2019, así como el resultado de la operación, incluyendo los soportes correspondientes, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de este auto.



Notifíquese.

SUSANA HIDVEGI ARANGO

Superintendente Delegada de Procedimientos de Insolvencia
TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL