

“Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento”

## AUTO

**SOCIEDAD:** EDICRETO S.A.S.  
**NIT:** 811.024.421  
**ASUNTO:** POR MEDIO DEL CUAL SE ADMITE AL PROCESO DE REORGANIZACION Y SE ORDENA LA COORDINACION PROCESAL

### I ANTECEDENTES

1. Mediante escrito radicado en la Intendencia Regional de esta Superintendencia en la ciudad de Medellín con el No 2011-02-027080 del 31 de agosto de 2011, el Dr. David Restrepo Restrepo, representante legal de la sociedad **EDICRETO SAS.** solicitó la admisión de su representada, al proceso de reorganización, previsto en la Ley 1116 de 2006.
2. Por oficio 430-109077 del 19 de septiembre de 2011 y en virtud de lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 14 de la Ley 1116 de 2006, se solicitó al representante legal acreditar algunos presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 10, 13 de la mencionada ley, modificados por los artículos 30 y 33 de la Ley 1429 de 2010, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir del quinto día siguiente de la fecha del oficio.
3. Por escrito radicado en la Intendencia Regional de Medellín con el No. 2011-02-029423 de octubre 10 de 2011, el representante legal dio respuesta al requerimiento formulado por esta entidad.
4. Del estudio efectuado a la información allegada, se estableció que:
  - 4.1 De acuerdo con certificación suscrita por el representante legal, contadora y revisora fiscal la empresa lleva contabilidad regular de los negocios de acuerdo con las normas legales y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, no tiene pensionados a cargo, ni se halla incurso en ninguna causal de disolución. Los estados financieros remitidos para efectos de la solicitud de admisión al proceso de reorganización, corresponden a julio 31 de 2011.
  - 4.2 La sociedad presenta atraso en el pago de retenciones a favor de autoridades fiscales y en aportes a la seguridad social, los cuales según manifestación del representante legal serán cancelados antes de terminar el presente año y en todo caso antes de la fecha que se fije para la confirmación del acuerdo. Según la misma fuente, en los descuentos efectuados a los trabajadores, se encuentra al día.
  - 4.3 Se encuentra en cesación de pagos, toda vez que a julio 31 de 2011 presenta acreencias vencidas a más de 90 días por valor de \$16.952 millones, suma que representa el 11.51% del pasivo total a la fecha mencionada y corresponde a más de dos acreedores.



- 4.4 De acuerdo con el estado de flujo de efectivo a julio 31 de 2011, el efectivo neto en actividades de operación es negativo en \$9.910 millones, registrando las dificultades que tiene la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones.
- 4.5 El nivel de endeudamiento a julio 31 de 2011, es del 99%. El 89% de las acreencias son a corto plazo.
- 4.6 El patrimonio de los accionistas la fecha antes indicada asciende a \$2.007 millones, presentando un descenso con respecto a diciembre 31 de 2010, cuando éste alcanzó la suma de \$3.194 millones, como consecuencia básicamente de los menores resultados positivos obtenidos durante los siete primeros meses del año.
- 4.7 Según el estado de resultados, los ingresos operacionales han venido en descenso, mientras a 31 de diciembre de 2008 fueron de \$49.298 millones a diciembre 31 de 2010 se situaron en \$42.034 millones y a julio 31 de 2011 a \$15.106 millones. A esta última fecha presenta utilidad operacional y neta de \$1.530 millones y \$166 millones en su orden.
- 4.8 Se han suscrito contratos de fiducia inmobiliarias que corresponden a lotes que se depositaron en patrimonios autónomos para el desarrollo de las obras que esta construyendo (Senderos del Palmar, Casa del Patio, Villa Loma y Balcones Tierralinda) y una fiducia mercantil en garantía de una obligación con la entidad Prodean. A este último fideicomiso se transfirieron tres parcelas en el Municipio de Rionegro y un apartamento en el sector de Laureles. Esta Fiducia se encuentra vencida desde septiembre 30 de 2010 y no ha sido posible su cancelación, por el incumplimiento en el pago de la obligación. Según el representante legal y contadora con la fiduciaria (Fiducentral) se acordó que “en todo caso el plazo del contrato deberá extenderse hasta cumplir su objeto”.
- 4.9 Tiene un contrato de leasing con Banco Colpatria, correspondiente a un lote de terreno y una edificación donde funciona la sede de la compañía. A julio 31 de 2011 debe 13 cánones por valor de \$959.468.315.
- 4.10 Los activos de la compañía a julio 31 de 2011 totalizan \$147.170 millones, conformados principalmente por inventarios (\$106.617 millones) y deudores (\$31.599 millones)
- 4.11 Los inventarios lo conforman las obras en curso que incluye el valor de los terrenos relacionados con los proyectos (\$106.582 millones) y bienes raíces para la venta (\$34 millones). En esta cuenta se incluyen obras donde Edicreto es el propietario, pero que se desarrollan bajo la modalidad de patrimonios autónomos donde Edicreto, además de ser beneficiario –dueño es el constructor del proyecto y periódicamente hace aportes de lo construido a dichos patrimonios para luego restituir a los compradores su parte proporcional. El valor reflejado en los inventarios corresponde a lo ejecutado en obra y pendiente de aportar al patrimonio autónomo. Los proyectos bajo esta modalidad son: Villa Loma, Senderos el Palmar, Balcones de Tierralinda y Casa de Patio.
- 4.12 Los deudores, corresponden básicamente a cuentas por cobrar a clientes \$12.851 millones y a cargo de compañías vinculadas a largo plazo \$10.694 millones. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen según las notas a los





estados financieros, los apartamentos en parte de pago que dejan los clientes con un poder amplio y suficiente para negociarlos venderlos y cancelar el saldo de la cuota inicial.

4.13 Las cuentas a cargo de las compañías vinculadas: Equiforma SAS (\$8.322 millones), PSI S.A. (\$1.314 millones), Palma Real S.A. (\$451 millones), la Cristalina Ltda. (\$384 millones), Edicreto Contratación SAS (\$113 millones) y el Farol Ltda. (\$ 110 millones), cuentas que en conjunto suman \$10.694 millones, corresponden a préstamos otorgados para la operación y esperan ser recuperados con contratos en proyectos futuros, razón por la cual no tienen garantías, hechos manifestados en certificación suscrita por el representante legal, contadora y revisora fiscal.

4.14 Tiene en marcha cuatro proyectos inmobiliarios. Se encuentra pendiente de escriturar a los promitentes compradores las unidades de vivienda así:

Proyectos inmobiliarios	No apartamentos y estado	No de apartamentos pendientes de escriturar
Azalea	320 totalmente terminados y entregados	57
La Duquesa	130 totalmente terminados y entregados	45
Puente Piedra	78 totalmente terminados, pero pendientes de entrega algunas unidades	20
Entre Puentes	88, de los cuales 10 apartamentos faltan por terminar y entregar	61
Senderos del Palmar	400, terminados y entregados	7

4.15 El pasivo total a la fecha antes indicada asciende a \$145.163 millones, representado principalmente en un 44% en anticipos de clientes y avances recibidos sobre proyectos (\$63.266 millones), un 16% en obligaciones financieras (\$23.921 millones), un 13% cuentas por pagar a compañías vinculadas (\$19.024 millones), un 10% valores para terceros (\$15.289 millones) y un 9% a favor de proveedores (\$13.406 millones).

4.16 De acuerdo con la certificación expedida por el representante legal, contra la sociedad cursan cuarenta y cuatro (44) procesos jurídicos.

4.17 La sociedad tiene vinculados a 279 trabajadores.

## II CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 6º de la Ley 1116 de 2006, esta Superintendencia es el organismo competente para tramitar los procesos de reorganización de todas las sociedades, empresas unipersonales y sucursales de sociedades extranjeras, y a prevención tratándose de deudores personas naturales comerciantes.



Evaluated los documentos suministrados, se establece que la sociedad cumple con los supuestos, presupuestos y requisitos exigidos por la Ley 1116 de 2006, reformada por la Ley 1429 de 2010, para ser admitida al proceso de reorganización, tal como se sintetiza en los antecedentes de la presente providencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2º numeral 1 del Decreto 1749 de mayo 26 de 2011, la sociedad en estudio **EDICRETO SAS** y las compañías denominadas **EQUIFORMA SAS** e **INVERSIONES PALO DE ROSA S.A.**, quienes concomitantemente están solicitando ser admitidas al proceso de reorganización, forman parte de un grupo de empresas, razón por la cual este Despacho en aras de promover la celeridad, y eficiencia, reducir los costos y gastos de apertura y de administración y haciendo uso de la facultad conferida en el artículo 8 del Decreto citado y siguientes, habrá de decretar la coordinación de los procesos, con las medidas aplicables a dicha coordinación.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado para los Procedimientos Mercantiles ( e ) ,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: ADMITIR** al proceso de reorganización a la sociedad **EDICRETO SAS** con Nit. 811.024.421 y domicilio en Medellín, en los términos y formalidades de la Ley 1116 de 2006, reformada por la Ley 1429 de 2010 y reglamentada por el Decreto 1749 de mayo de 2011.

**PARAGRAFO: SE ADVIERTE** que, de conformidad con el artículo 61 ibídem, en caso de existencia de subordinación o de grupo empresarial, se presume que la situación de insolvencia es producida por causa o con ocasión de las actuaciones que haya realizado la matriz o controlante, en virtud de la subordinación y en interés de esta o de cualquiera de sus subordinadas y en contra del beneficio de la sociedad en reorganización

**SEGUNDO: ORDENAR** la coordinación de los procesos de reorganización del grupo de empresas conformado por las sociedades **EDICRETO SAS, EQUIFORMA SAS e INVERSIONES PALO DE ROSA S.A.** y en virtud de dicha coordinación, la aplicación de las siguientes medidas:

1. La designación de un único promotor para el proceso de reorganización, de las sociedades **EDICRETO SAS, EQUIFORMA SAS e INVERSIONES PALO DE ROSA S.A** advirtiendo que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 10 del Decreto 1749 de 2011, no se aplicará el límite de procesos establecido por el artículo 67 de la Ley 1116 de 2006, modificado por el artículo 39 de la Ley 1380 de 2010.
2. Disponer el intercambio de información relacionada con los partícipes del Grupo, en los términos establecidos en el numeral 3 del artículo 10 del Decreto 1749 de 2011.
3. Disponer el envío conjunto de las comunicaciones necesarias para adelantar el proceso de reorganización, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 10 del Decreto 1749 de 2011.
4. Ordenar la coordinación de audiencias.
5. Ordenar la coordinación de las negociaciones para la celebración de un acuerdo o acuerdos de reorganización o adjudicación según fuere el caso.



**PARAGRAFO PRIMERO: SE ADVIERTE** que, de conformidad con lo ordenado en el artículo 8 del Decreto 1479 de 2011, los procesos de reorganización, se adelantarán sin menoscabo de la personalidad jurídica de los partícipes del grupo de empresas.

**PARAGRAFO SEGUNDO: ORDENAR** la inscripción de la **ORDEN DE COORDINACIÓN** en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad **EDICRETO SAS**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 1749 de 2011.

**TERCERO: DESIGNAR** a la doctora **CLARA PATRICIA VELEZ OSORIO** identificada con C. C. No 32.331.401, quien figura en la lista de personas idóneas elaborada por esta entidad, como promotora de los procesos de reorganización de la sociedad **EDICRETO SAS** y de las sociedades **EQUIFORMA SAS e INVERSIONES PALO DE ROSA S.A.** La promotora designada reside en la ciudad de Medellín y tiene oficina en la carrera 43 A No 16 sur -47 oficina 901 Edificio Panalpina, **COMUNICAR** a la promotora designada el presente nombramiento y **ORDENAR** su inscripción en el registro mercantil.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Poner a disposición de la promotora, copia de la totalidad de los documentos aportados con la solicitud de admisión al trámite, en la secretaría del grupo de reorganización empresarial y concordatos de la superintendencia de sociedades.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: ADVERTIR** a la promotora designada que deberá revelar a la Superintendencia de Sociedades cualquier conducta que implique conflicto de intereses o competencia con los deudores en proceso de insolvencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto 1749 de 2011.

**CUARTO: FIJAR** la suma de ciento cuarenta y cuatro millones (**\$144.000.000**) como el valor correspondiente a los honorarios totales de la promotora por los procesos de reorganización de las sociedades **EDICRETO SAS, EQUIFORMA SAS, e INVERSIONES PALO DE ROSA S.A.** Dicho monto será pagado en tres (3) contados, el primero, correspondiente al 10% (**\$14.400.000**) al momento de la firmeza de la designación de la promotora, el segundo, correspondiente al 30% (**\$43.200.000**), en cuotas mensuales iguales a partir de la firmeza de la providencia de aprobación de la calificación de créditos y derechos de voto y, el tercero correspondiente al 60% (**\$86.400.000**), una vez confirmado el acuerdo o acuerdos celebrados o, en caso de no presentación o no confirmación del acuerdo o acuerdos, una vez en firme la providencia de confirmación del acuerdo o acuerdos de adjudicación o de la adjudicación de los bienes de los deudores.

**PARÁGRAFO.- ORDENAR** a la promotora que de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No 100-000867 de febrero 9 del 2011, preste caución judicial por el 0.3% del valor total de los honorarios, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar. Los gastos en que incurra la referida auxiliar para la constitución de la citada caución serán asumidos con su propio pecunio y en ningún caso serán imputados a las sociedades concursadas. Tal orden deberá ser acreditada mediante el envío de la póliza correspondiente, dentro de los diez (10) días siguientes a su posesión.

**QUINTO: PREVENIR A LOS DEUDORES Y A LOS ADMINISTRADORES,** que sin la autorización previa del Superintendente de Sociedades no podrán adoptar reformas estatutarias; constituir y ejecutar 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 faculden al fiduciario en tal sentido, salvo los pagos correspondientes a obligaciones propias del giro ordinario de los negocios, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo tercero del artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, adicionado por el artículo 34 de la Ley 1429 de 2010.

**SEXTO: ORDENAR** a la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad **EDICRETO SAS** y a aquellas donde la compañía tenga sucursales, la inscripción de la presente providencia.

**SEPTIMO:- ORDENAR** Al representante legal de la sociedad **EDICRETO SAS**, entregar a la promotora y a esta entidad dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia una actualización del inventario de activos y pasivos incluyendo las acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y la fecha del día anterior del presente auto, soportados con un balance general y un estado de resultados a la mencionada fecha, suscritos por el representante legal, contadora y revisora fiscal, acompañados de notas a los estados financieros.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En la actualización del inventario y en el plazo antes mencionado, se solicita incorporar en los estados financieros los ajustes, reclasificaciones que se deriven de los hechos que a continuación se enuncian y enviar siguiente información:

- a) Se solicita realizar el estudio individual a todos y cada uno de los deudores, para determinar la recuperabilidad de las cuentas y proceder a ajustar la provisión, toda vez que el método utilizado para registrar la provisión de algunas cuentas no es el apropiado, pues la provisión debe cumplir con lo dispuesto en los artículos 17, 52, 62 del Decreto 2649 de 1993 y 450 del Código de Comercio. Lo anterior teniendo en cuenta que existe, entre otros, cartera de más de 360 días de vencida por valor de \$3.258 millones.
- b) Proceder a reclasificar los bienes recibidos en leasing de propiedades planta y equipo a intangibles.
- d) Remitir los avalúos que soporten las valorizaciones de la maquinaria y equipo por \$356 millones, anexando un cuadro resumen, en el que se aprecie el costo neto ajustado de cada uno de los bienes, valor del avalúo y valorización.
- e) El inventario de los deudores debe venir detallado adicionalmente por cada una de las cuentas de acuerdo al PUC, vale decir, clientes, anticipos, etc., y no sólo consignar "corto y largo plazo".
- f) Se requiere una certificación suscrita por el representante legal, contadora y revisor fiscal, en la que manifiesten si la sociedad ha venido o no efectuando captación masiva y habitual de dineros del público, de conformidad con lo establecido en los Decretos 1981 de 1988 y artículo 6º del Decreto 4334 de 2008.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** A la información de que trata este artículo deberán acompañarse los estados financieros consolidados de los partícipes del grupo de empresas, y en todo caso si los partícipes no estuvieren obligados a presentar estados financieros consolidados, deberán revelar las operaciones entre vinculados



ejecutadas durante los últimos tres (3) años, identificando, además, las empresas del grupo con afinidad operativa.

**OCTAVO: ORDENAR** a la promotora designada para que con base en la información aportada por el deudor y demás documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, presente a este **DESPACHO** los proyectos de calificación y graduación de créditos y de derechos de voto, dentro de los dos (2) meses siguientes ya sea contados a partir de la fecha de entrega de la información indicada en el artículo anterior. DEBERA remitir la información utilizando el software **STORM USER** seleccionando el **INFORME 32 CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHO DE VOTOS** que dispone esta Superintendencia en nuestro portal en Internet.

**NOVENO: DAR TRASLADO** a los acreedores por el término de cinco (5) días, contados a partir de la fecha de entrega por parte del promotor, del proyecto de calificación y graduación de créditos, derechos de voto presentados por la promotora.

**DECIMO: ORDENAR AL DEUDOR** mantener a disposición de los acreedores dentro de los diez (10) primeros días siguientes a la culminación de cada trimestre, (marzo, junio, septiembre y diciembre), los estados financieros básicos actualizados, la información relevante para evaluar la situación del deudor y el estado actual del proceso de reorganización, en su página electrónica si la tiene y en la de la Superintendencia de Sociedades o por cualquier otro medio idóneo, así como mantener la contabilidad al día.

**DECIMO PRIMERO:- DECRETAR EL EMBARGO** de los bienes sujetos a registro de propiedad de la sociedad **EDICRETO SAS**, susceptibles de ser embargados.

**PARÁGRAFO: ADVERTIR** que las medidas de embargo y secuestro ordenadas con anterioridad a la apertura del proceso de reorganización, quedarán a órdenes de la Superintendencia de Sociedades.

**DECIMO SEGUNDO: FIJAR** en la secretaría del Grupo de Reorganización Empresarial y Concordatos por un término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización.

**DECIMO TERCERO: ORDENAR** Al representante legal y a la promotora fijar el aviso de que trata del numeral anterior, en su sede y sucursales, el cual deberá permanecer fijado durante todo el tiempo del proceso en un lugar visible al público.

**DÉCIMO CUARTO: ORDENAR** Al representante legal de la sociedad deudora y a la promotora que, a través de correo electrónico, correo certificado o notificación personal, informen a todos los acreedores incluyendo a los jueces que tramiten procesos de ejecución y restitución, la fecha de inicio del proceso de reorganización, transcribiendo el aviso expedido por esta Entidad; ésta información también deberá remitirse a los acreedores conocidos que no tengan una dirección en Colombia, comunicaciones que deberán enviarse conjuntamente de conformidad con lo ordenado en la presente providencia.

**PARÁGRAFO** El representante legal de la sociedad deudora y la promotora deberán acreditar dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de posesión de la promotora, el cumplimiento de la anterior instrucción, remitiendo para tal efecto, una carta ilustrativa y los documentos pertinentes.



**DÉCIMO QUINTO: ORDENAR** la remisión de una copia de esta providencia al Ministerio de la Protección Social, a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y al Superintendente Delegado para Inspección Vigilancia y Control de esta Superintendencia, para lo de su competencia.

**DECIMO SEXTO: COMUNICAR** a los jueces civiles del domicilio de la deudora **EDICRETO SAS** del inicio del proceso de reorganización, **ORDENAR** que remitan a este Despacho todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización y **ADVERTIR** sobre la imposibilidad de admitir nuevos procesos de ejecución, ni admitir o continuar ningún proceso de restitución de bienes muebles e inmuebles con los que la deudora desarrolle su objeto social.

**DÉCIMO SEPTIMO: ORDENAR** al secretario administrativo del Grupo de Reorganización Empresarial y Concordatos, expedir copias auténticas con constancia de ejecutoria de la presente providencia a la Cámara de Comercio y demás autoridades que lo requieran.

**DECIMO OCTAVO: ADVERTIR** a los administradores que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 3 del Decreto 4350 de 2006, la sociedad queda sujeta a la vigilancia de la Superintendencia de Sociedades.

#### NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

**SERGIO FLOREZ RONCANCIO**  
Delegado (e) de Procedimientos Mercantiles

TRD: Actuación  
RAD 2011-02-029423  
G2720