



**SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2018-01-166100

Tipo: Salida Fecha: 16/04/2018 05:03:40 PM  
Trámite: 16002 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA (INCLU  
Sociedad: 900236747 - BD PROMOTORES COL Exp. 67295  
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS  
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL  
Folios: 10 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-005180

**AUTO  
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

**SUJETO DEL PROCESO**

BD Promotores Colombia S A.S

**PROCESO**

Reorganización

**ASUNTO**

Admisión al proceso de reorganización

**EXPEDIENTE**

67.295

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, fue solicitada admisión de BD Promotores Colombia S.A.S, a proceso de Reorganización, con fundamento en circunstancias que también habían sido advertidas previamente por la Delegatura para Inspección Vigilancia y Control de la Superintendencia de Sociedades, y que las puso en conocimiento de esta Delegatura con escrito 2018-01-150014.
2. En lo que hace a la solicitud del deudor, el Despacho verificó los requisitos formales de admisión a proceso de reorganización, y encontró lo siguiente.

**ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO  
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD**

Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
Sujeto al régimen de insolvencia Art. 2, Ley 1116 de 2006	BD Promotores Colombia S A S, Nit: 900.236.747, domicilio Bogotá D.C., Calle 13 No.4 – 77. Su objeto social contempla las siguientes actividades:  1. La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios en Colombia o en el exterior. 2. Asesorías inmobiliarias o financieras, 3. Prestación de servicios profesionales de diseño y promoción de proyectos inmobiliarios 4. La administración de inmuebles, 5. La representación de sociedades extranjeras en Colombia.	X			



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
	<p>6. La intermediación en la compra, venta, arrendamiento o cualquier otro acto lícito relacionado con inmuebles.</p> <p>7. En general cualquier asunto relacionado con el sector inmobiliario,</p> <p>8. La administración de establecimientos hoteleros.</p> <p>9. La construcción de obras civiles,</p> <p>10. El mantenimiento de equipos y sistema de transporte horizontal y vertical.</p> <p>11. El mantenimiento de puentes de abordaje.</p> <p>Para desarrollar su objeto social principal, la sociedad podrá ejecutar todos los actos que fueren convenientes y necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tenga relación directa con el mismo, (...) Folios 19 a 23 del Memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018.</p>				
Legitimación Art. 11, Ley 1116 de 2006	<p>Solicitud de admisión presentada mediante memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, por Juan Carlos Urazán Aramendiz cedula ciudadanía 79570607, tarjeta profesional 105.884 del Consejo Superior de la Judicatura.</p> <p>A folio 18 se aporta el poder concedido para el efecto Venerando Lamelas Fernández, por el representante legal de la sociedad.</p> <p>A folio 31 se aporta extracto del acta No.32 correspondiente a la asamblea a de accionistas celebrada el 14 de marzo de 2018, en la que se aprecia que máximo órgano social aprobó la implementación del trámite de reorganización empresarial.</p>	X			
Cesación de Pagos Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	<p>A folio 38 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta certificación suscrita por representante legal, en la que manifiesta que la compañía tiene un pasivo total de \$133.195.416.923, respecto del cual la suma de \$76.528.095.860 corresponde a obligaciones incumplidas por más de 90 días, equivalentes al 57,45% del total del pasivo.</p> <p>De folio 39 a 124 se aporta relación suscrita por representante legal contador y revisor fiscal en la que se aprecian las obligaciones en la condición antes descrita es decir vencidas por más de 90 días.</p> <p>De folio 870 a folio 871 se aporta relación de proceso judiciales iniciados en contra de la sociedad.</p>	X			
Incapacidad de pago inminente Art. 9.2, Ley 1116 de 2006				X	



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
No haber expirado el plazo de enervamiento de causal de disolución sin adoptar medidas Art. 10.1, Ley 1116 de 2006.	A folio 853 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta certificación suscrita por representante legal contador y revisor fiscal, en la que expresan que la sociedad se encuentra incurso en la causal No. 7 del artículo 34 de la ley 1258 de 2008.  Además señalan que dicha situación quedó consignada en el acta No. 321 de la asamblea de accionistas de 13 de marzo de 2018 y que la compañía se encuentra dentro del término establecido en el artículo 35 de la Ley 1258 de 2008, para enervar la citada causal de disolución.  En virtud de la anterior se implementará como mecanismo idóneo el proceso de reorganización empresarial contemplado en la ley 1116.	X			
Contabilidad regular Art. 10.2, Ley 1116 de 2006	A folio 858 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta certificación suscrita por representante legal contador y revisor fiscal, en la que expresan que la sociedad lleva contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales y con arreglo a la ley, conserva la correspondencia soportes contables y demás documentos relacionados con los negocios y actividades empresariales.  Igualmente certifican que la empresa lleva su contabilidad bajo NIIF.  A folio 862 certifican que la sociedad pertenece al Grupo Dos (2) de NIIF – Pymes.	X			
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.	A folios 854 y 855 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta certificación suscrita por representante legal contador y revisor fiscal, en la que expresan que la sociedad tiene obligaciones por descuentos a trabajadores por valor de \$24.096.102  A folio 856 certifican que existen pagos pendientes por concepto de retención en la fuente por valor de \$14.098.735.234 y retención de ICA por valor de \$135.994.948. Sin embargo estos se normalizaran para el momento de la confirmación del acuerdo de reorganización.  A folio 860 certifican que la sociedad tiene a cargo obligaciones vencidas por aportes al sistema de seguridad social por valor de \$135.582.673. Las cuáles deben ser normalizadas para el momento en que se confirme el acuerdo de reorganización.	X			



Requisito legal	Acreditado en solicitud	Sí	No	No opera	Observación / Requerimiento
Si existen pasivos pensionales, cálculo actuarial aprobado Art. 10.3, Ley 1116 de 2006	A folio 868 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta certificación suscrita por representante legal contador y revisor fiscal, en la que expresan que la sociedad no tiene a su cargo obligaciones pensionales.	X			
Cinco estados financieros básicos de los tres últimos periodos Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	En el memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta:  Del folio 127 al folio 134 obran estados financieros básicos del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015, comparativos con 2014 sus notas y dictamen del revisor fiscal  Del folio 136 al folio 157 obran estados financieros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, comparativos con 2015 sus notas y dictamen del revisor fiscal.  Del folio 159 al folio 192 obran estados financieros del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017, comparativos con 2016 sus notas y dictamen del revisor fiscal.	X			
Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	Del folio 194 al folio 229 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aportan estados financieros a 31 de marzo de 2018, sus notas y dictamen del revisor fiscal.	X			
Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud. Art. 13.3, Ley 1116 de 2006.	De folio 233 a 700 del el memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta estado de inventario de activos y pasivos a 31 de marzo de 2018 suscritos por representante legal contador y revisor fiscal.  A folio 869 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta certificación suscrita por representante legal contador y revisor fiscal, en la que expresan que la sociedad no participa en uniones temporales.  De folio 870 a folio 2291 se aporta, entre otros documentos, copia de contratos de fiducia mercantil mediante los cuales se crearon los patrimonios autónomos, contratos modelo de vinculación de cada uno de los patrimonio autónomos, contratos civiles, contratos de naturaleza laboral y contratos de obra.	X			



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	De folio 33 a 36 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018 obra memoria explicativa de las causas de insolvencia. En resumen la insolvencia es atribuida a:  1. Endeudamiento financieros para adecuación y amueblamiento del hotel Augusta, como para el desarrollo de la operación. 2. Gastos de personal Improductivo. 3. Aumento de la tasa de Cambio. 4. Prolongación de la duración de la Obra generando así sobre costos. 5. Reducción de los ingresos y de las ventas del Proyecto BD Bacatá.	X			
Flujo de caja Art. 13.5, Ley 1116 de 2006	De folio 845 a 851 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018 obra flujo de caja proyectado hasta el año 2029 y plan de pagos.	X			
Plan de Negocios Art. 13.6, Ley 1116 de 2006	De folio 810 a 843 del memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018 obra 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 702 a 808 del el memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se aporta proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto.  A folio 859, representante legal, contador y revisor fiscal, certifican que la sociedad no ha efectuado capitalización de la revalorización del patrimonio.	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 inicio del proceso; Artículos 50 al 52 Ley 1676. Artículo 2.2.2.4.2.31. Decreto 1835 de 16 de septiembre de 2015.	De folio 860 a 861 del el memorial 2018-01-155425 de 12 abril de 2018, se relacionan los acreedores objeto de garantías mobiliarias y valor reconocido.  Además expresan que la compañía no ha afianzado ni garantizado deudas de terceros.  A folios 865 y 866 se aporta relación de bienes operacionales.	X			

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Evaluados los documentos suministrados por la sociedad solicitante, se establece que la solicitud de admisión 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.





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

**RESUELVE**

**Primero.** Admitir a la sociedad BD Promotores Colombia S A S, Nit: 900.236.747, domicilio Bogotá D.C., Calle 13 No.4 – 77, al proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan o adicionan.

**Segundo.** Ordenar la inscripción de esta providencia en el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad, en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 1116 de 2006. Líbrese el oficio correspondiente.

**Tercero.** Advertir que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de existencia de situaciones de subordinación o grupo empresarial, se presume que la situación de insolvencia es consecuencia de las actuaciones de la matriz o controlante, en virtud de la subordinación, en interés de esta o de cualquiera de sus subordinadas y en contra del beneficio de la sociedad en reorganización.

**Cuarto.** Designar como promotora, de las personas inscritas en la lista oficial de auxiliares de la justicia, a:

<b>Nombre</b>	Martha Lucia Pinzon Barco
<b>Cedula de ciudadanía</b>	37833704
<b>Contacto</b>	

En consecuencia, se ordena:

1. Comunicar a la promotora designada la asignación de ese oficio correspondiente.
2. Poner a disposición de la promotora, en el Grupo de Apoyo Judicial, la totalidad de los documentos que integran la solicitud de admisión a proceso de reorganización.

**Quinto.** Fijar los honorarios de la promotora, así:

Valor	Porcentaje	Época de pago
37,499,616	20%	Dentro de los 30 días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto que acepte la póliza de seguro
74,999,232	40%	El día en que se cumpla un mes contado a partir de la fecha de ejecutoria del auto de aprobación de calificación de créditos y derechos de voto.
74,999,232	40%	Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de ejecutoria del auto mediante el cual se confirme el acuerdo de reorganización.

**Sexto.** Advertir que la calidad de auxiliar de la justicia implica el sometimiento al Manual de ética y conducta profesional en los términos de la Resolución 100-000083 de 19 de enero de 2016, al Compromiso de confidencialidad en los términos de la Resolución 130-000161 de 4 de febrero de 2016 y en general a los deberes establecidos por el artículo



2.2.2.11.3.7 del Decreto 2130 de 2015.

**Séptimo.** Ordenar a la promotora que, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 100-000867 de 9 de febrero de 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 para la constitución de la caución serán asumidos por la promotora y en ningún caso serán imputados a la sociedad concursada. La promotora dispone de cinco (5) días hábiles, a partir de su posesión, para acreditar ante este Despacho la constitución de la póliza. (Art. 2.2.2.11.8.1 Decreto 2130 de 4 de noviembre de 2015).

**Octavo.** Ordenar a la deudora abstenerse de realizar, sin autorización de este Despacho, enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes de la deudora, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias ni, en general, adelantar operaciones societarias o contractuales que supongan erogaciones reales o potenciales a cargo de la sociedad.

**Noveno.** Ordenar al representante legal de la sociedad 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 en un estado de situación financiera, un estado de resultado integral y notas a los estados financieros a la mencionada fecha, suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal.

En la actualización del inventario y en el plazo antes citado, deberá:

- a. Indicar el costo asignado a cada uno de los bienes relacionados en el inventario de activos, inventarios corrientes obras en construcción en curso y presentara las revelaciones requeridas en el párrafo 13.22 de las NIIF para Pymes.
- b. En las notas a los estados financieros deberá hacerse todas las revelaciones requeridas por la NIIF para Pymes en relación con los ingresos por actividades ordinarias.
- c. Aportar Políticas contables relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros.
- d. Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles sujetos a registro de propiedad de la concursada, soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos, si es del caso.
- e. Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015, que requiere indicar en dicho inventario 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. Respecto de las obligaciones garantizadas que se anuncian a folio 860 de la solicitud. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.
- f. En las notas a los estados financieros deberán hacer las revelaciones suficientes que permitan establecer el tratamiento contable aplicado a los patrimonios autónomos creados para el desarrollo del Proyecto BD Bacatá, así como aportar los estados financieros de los de los mismos. Fideicomiso Bacatá Parquaderos 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.

**Décimo.** Ordenar a la promotora designada que, con base en la información aportada por la deudora y demás documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, presente a este Despacho los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, dentro de los dos (2) meses siguientes contados a partir de la fecha en que tome posesión del cargo. Dichos documentos deben ser radicados físicamente y transmitidos a través del software Storm User, seleccionando el Informe 32 Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de Voto, disponible en la página de Internet de la Superintendencia de Sociedades.

En los proyectos mencionados deben quedar incluidos los procesos ejecutivos incorporados y, en caso de existir acreedores garantizados, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el inciso 5º artículo 50 de la Ley 1676 de 2006.

**Undécimo.** De los documentos entregados por la promotora, conforme al ordinal anterior, se dará traslado a los acreedores por el término de cinco (5) días para que formulen sus objeciones a los mismos.

**Duodécimo.** Ordenar a la deudora mantener a disposición de los acreedores y remitir físicamente a esta Entidad, la información señalada en el artículo 19.5 de la Ley 1116 en los términos de la Circular Externa 100-000005 de 8 de agosto de 2016.

En la preparación de los estados financieros, referidos en el presente numeral la administración deberá valorar la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento (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). Así mismo el revisor fiscal deberá obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la idoneidad del uso que la administración de la sociedad haya dado sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento para preparar los estados financieros, y determinar si existe alguna incertidumbre material con respecto a la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento (NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016).

**Décimo tercero.** Decretar el embargo de los bienes sujetos a registro de propiedad de la sociedad concursada, con la advertencia que las medidas cautelares de naturaleza concursal prevalecen sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos.

**Décimo cuarto.** Fijar en el Grupo de Apoyo Judicial, por el término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización.

**Décimo quinto.** Ordenar al representante legal y a la promotora fijar el aviso de que trata el ordinal anterior en un lugar visible de su sede principal y sucursales, durante todo el tiempo de duración del proceso.

**Décimo sexto.** Ordenar la a representante legal y a la promotora comunicar, a través de medios idóneos, a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de ejecución de garantías, de jurisdicción coactiva del domicilio del deudor y a todos los acreedores de la deudora, sin perjuicio de que se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo lo siguiente:





- a. El inicio del proceso de reorganización. Para el efecto deberá transcribirse el aviso expedido por esta entidad.
- b. La obligación que tienen de remitir 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 iniciar o continuar demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro contra el deudor, en los términos del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006.
- c. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial, la creación del número de expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia para efectos de la constitución de títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso.

**Décimo séptimo.** El representante legal y la promotora deberán acreditar ante este Despacho, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de posesión de la promotora, el cumplimiento de la anterior instrucción, adjuntando al memorial los soportes respectivos.

**Décimo octavo.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que remita copia de esta providencia al Ministerio de Trabajo, a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y a la Superintendencia que ejerza la vigilancia o control del deudor, para lo de su competencia.

**Décimo noveno.** Advertir al representante legal de la deudora que deberá proceder en forma inmediata a diligenciar y registrar el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el Decreto 1835 de 2015, artículo 2.2.2.4.2.58 y concordantes, ante Confecámaras.

**Vigésimo.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que expida copias auténticas con constancia de ejecutoria de la presente providencia a la Cámara de Comercio y demás autoridades que lo requieran.

**Vigésimo primero.** Ordenar a la promotora designada que, para efectos de presentar el acuerdo de reorganización debe diligenciar el "Informe 34" denominado "Síntesis del Acuerdo", el cual debe ser remitido vía Internet y aportado en forma impresa a este Despacho. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades: <http://www.supersociedades.gov.co> ingresando por el vínculo software para el envío de la información. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User.

**Vigésimo segundo.** Ordenar al representante legal que inicie, desde la notificación de este auto, con el trámite de depuración y/o actualización de deuda por aportes al sistema de seguridad social y con los trámites tendientes a la obtención del concepto previo para la normalización pensional. Se previene al representante legal sobre la necesaria diligencia que debe observar en el cumplimiento de esta orden del Despacho, de la cual se hará seguimiento estricto.

**Vigésimo tercero.** Advertir al concursado que, en aras de realizar a plenitud las finalidades del proceso de reorganización, a partir de la fecha deberá desplegar todas las actividades de acercamiento con sus acreedores para negociar el texto del acuerdo.

**Vigésimo cuarto.** Advertir al representante legal de la sociedad que en el acuerdo de reorganización deberá pactarse expresamente la forma y términos cómo será subsanada la causal de disolución, incluyendo el documento de compromiso de los socios, cuando



sea del caso.

**Vigésimo quinto.** Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial, la creación del número de expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia para efectos de la constitución de títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso.

**Notifíquese y cúmplase.**

**NICOLÁS PÁJARO MORENO**

Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL

Rad: 2018-01-097562 / 2018-01-098669 / 2018-01-126182 / 2018-01-155425 / 2018-01-150014  
J4637