



ACTA

AUDIENCIA DE RESOLUCIÓN DE OBJECIONES

Fecha	27, 28 y 31 de julio de 2026
Hora	9:00 a.m.
Convocatoria	Auto 2026-01-533059 de 14 de julio de 2026
Lugar	Superintendencia de Sociedades mediante el uso de herramientas y medios tecnológicos
Sujeto del proceso	Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. en liquidación judicial
Liquidador	Gustavo Trujillo Betancourt
Expediente	48274 J20244440602110000059

OBJETO DE LA AUDIENCIA

Resolución de objeciones y aprobación de los proyectos de calificación y graduación de créditos, determinación de derechos de voto, así como del inventario valorado y fijación de honorarios del liquidador.

ESTRUCTURA DE LA AUDIENCIA

I. Instalación

II. Desarrollo

- Cuestiones previas
- Control de legalidad sobre las conciliaciones celebrados por el liquidador con algunos acreedores, así como los allanamientos.
- Control de legalidad sobre la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.
- Resolución de objeciones y aprobación de la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.
- Resolución de objeciones y aprobación inventario valorado.
- Fijación honorarios del liquidador.

III. Cierre

I. INSTALACIÓN

Siendo las 9:08 a.m., del 27 de julio de 2026, se inició la audiencia de resolución de objeciones y aprobación de la calificación y graduación de créditos y determinación de

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

derechos de voto, así como del inventario valorado de bienes de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. en liquidación judicial.

Esta audiencia fue presidida por el Coordinador Grupo de Procesos de Liquidación A, y se adelantó por medios virtuales, según lo previsto en el protocolo que se señaló en la convocatoria de esta; no obstante, se recordó que los participantes deberán mantener sus micrófonos y cámaras desactivados, y sólo intervendrán una vez se les haya concedido el uso de la palabra por parte del juez.

El Despacho solicitó a las partes que participaron a través de apoderado que deberán allegar a través del web master de la Entidad el poder respectivo, en caso de que el mismo no se encuentre en el expediente.

El Despacho otorgó la palabra al liquidador para que se presentara.

En el desarrollo de la audiencia se profirió la siguiente decisión, del cual se transcribe la parte resolutive, de conformidad con el artículo 107 del Código General del Proceso.

II. DESARROLLO

- Cuestiones previas
- Control de legalidad sobre las conciliaciones celebrados por el liquidador con algunos acreedores, así como los allanamientos.
- Control de legalidad sobre la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.
- Resolución de objeciones y aprobación de la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto.
- Resolución de objeciones y aprobación inventario valorado.

En el desarrollo de la audiencia se profirió la siguiente decisión, del cual se transcribe la parte resolutive, de conformidad con el artículo 107 del Código General del Proceso.

RESUELVE

Primero. Aceptar las conciliaciones celebradas con Laboratorios EDO S.A.S., Marcela Ceballos Chávez, Juan Pablo Calderón Alvarado, Paola Andrea Ceballos Chávez y Martha Josefina Chaves Benavides, Plinio Bernate Losada, Armando de Jesús Muñoz Pineda, Administración Jardín de Pance I, Nora Patricia Quintero Agudelo, Diego Suárez Escobar y Abogados Asesores S.A.S., Porvenir S.A., Carolina Muñoz Heredia, Banco de

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Bogotá S.A., Héctor Guillermo Cortes Zapata y Óscar Antonio Cortes Toro, Carlos Andres Diaz Martinez, Milton Vicente Rodriguez Garzon y Miryam Clemencia Cordoba de Rodriguez, Maribel Barrios Orozco, Eduardo Montaña Cuevas, Jaime Martínez Pérez y Álvaro Fernando Jacome Pacho

Segundo. Aceptar parcialmente las conciliaciones celebradas con Delly Argelis Narvaez Sanchez, Ana Catalina Gonzalez Achintem Laboratorios Edo S.A.S y Superintendencia de Sociedades.

Tercero. No aceptar la conciliación suscritas con Bancolombia y Luis Felipe Borda Arzayus

Cuarto. Ajustar el proyecto calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto así:

Respecto de Delly Argelis Narvaez Sanchez: Valor reconocido: \$15.649.137¹, como crédito se segunda clase condicionado,

Bancolombia S.A. reconocer el capital la quinta clase y los intereses como legalmente postergados.

Quinto. Aceptar las conciliaciones parciales suscritas con Gustavo Adolfo Jiménez Suescún y Banco Davivienda S.A.

Sexto. Ajustar el reconocimiento de los créditos de segunda clase para que sean calificados y graduados como créditos de segunda clase condicionados, incluyendo dentro de dicha categoría aquellas acreencias que fueron objeto de conciliación en el trámite de objeciones.

Séptimo. Desestimar las objeciones presentadas por Gustavo Adolfo Jiménez Suescún, Ana Melania Bonilla Quintana, Ximena Alejandra Mayor Ruiz, Luz Dary Dorado Ardila, Alianza Fiduciaria S.A., Conjunto Residencial Paseo De Pangola Etapa I y Ocupar Temporales S.A.S.

Octavo. Estimar parcialmente las objeciones presentadas por Servicios Generales de Valores S.A.S., La Morelia S.A. y Cristalinda S.A

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Noveno. En ejercicio de control de legalidad se ordena ajustar los créditos de Diana Ximena Duque Beltrán, Andrés Mauricio Arboleda Rodríguez, Carlos Andrés Díaz y Luz Dary Dorado Ardila, y Conjunto Residencial Paseo De Pangola Etapa I.

Décimo. Aprobar el proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto a cargo de la concursada con las modificaciones expuestas y ordenadas en esta providencia.

Decimoprimer. Requerir al liquidador para que en el término de cinco (5) días presente la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de votos con las modificaciones expuestas y ordenadas en esta diligencia.

Decimosegundo. Tener por no aprobado y no considerar como inventario definitivo el documento presentado mediante radicado 2024-01-741178 de 15 de agosto de 2024 conforme al control de legalidad efectuado.

Decimotercero. Aceptar parcialmente la objeción presentada mediante radicado 2024-01-500443, exclusivamente respecto del saldo de \$995.500 relacionado con la Casa 17 del proyecto Paraíso de Pangola.

Decimocuarto. Aprobar parcialmente la objeción presentada por Banco de Bogotá mediante radicado 2024-01-545668, en el sentido de excluir del inventario los once inmuebles individualizados en la parte considerativa, cuya titularidad registral corresponde al Fideicomiso Paseo de Pangola.

Decimoquinto. Aprobar la objeción presentada por Banco Davivienda mediante radicado 2024-01-547321, respecto de la titularidad y exclusión del inventario.

Decimosexto. Aprobar la objeción presentada por Banco BBVA Colombia mediante radicado 2024-01-547348, respecto de la titularidad y exclusión del inventario.

Decimoséptimo. Aprobar parcialmente la objeción presentada por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. mediante radicado 2024-01-550213. Y abstenerse de valorar los derechos fiduciarios por el valor comercial bruto de los inmuebles subyacentes.

Décimo octavo. Aprobar, en ejercicio del control de legalidad y con fundamento en el párrafo primero del artículo 2.2.2.13.1.6 del Decreto 1074 de 2015, la venta especial de los inventarios de bienes muebles de propiedad de Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. en liquidación judicial, conformados por saldos de

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

materiales de construcción, artículos de ferretería y enseres de oficina que se encontraban almacenados en una bodega de la ciudad de Cali, como cuerpo cierto y en el estado de conservación, antigüedad, deterioro y obsolescencia.

Decimonoveno. Tener por incorporado a la masa liquidable el depósito judicial No. 400100010523771, constituido con ocasión de la venta, por un valor neto de TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$39.138.369), correspondiente al valor efectivamente acreditado en la cuenta judicial. Precisar que la comisión bancaria de \$724.060 y el IVA de \$137.571 no constituyen una disminución del precio pactado, sino costos asociados a la constitución o traslado del depósito judicial.

Vigésimo. Ordenar al liquidador allegar la aceptación o registro expedido por Alianza Fiduciaria S.A., la identificación de la calidad en que actuó Jorge Enrique Ángel Gómez y la certificación de que Buenavista dejó de ostentar los derechos y obligaciones cedidos en el Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí.

Vigesimoprimer. Aprobar, dentro del inventario, la sustitución del derecho fiduciario en el Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí por valor de \$243.700.614 sin perjuicio de allegar los documentos requeridos por este Despacho.

Vigesimosegundo. Aprobar el inventario de los bienes de la sociedad por la suma de **\$327.972.661,12**, el cual se compone de la siguiente manera:

Grupo de Activos	Valor
Títulos de Depósito Judicial	\$ 8,502,369.12
Inventario de materiales - Venta Especial - TDJ	\$ 40,000,000.00
Participación Consorcio Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí - TDJ	\$ 243,700,614.00
Bienes Inmuebles	\$ 35,769,678.00
TOTAL, ACTIVO LIQUIDABLE	\$ 327,972,661.12

Se tendrá como activo condicionado:

Activos Condicionados	Valor
Cartera	\$ 2,125,653,820
Participación Patrimonios Autónomos	\$
Total, Activos Condicionados	\$ 2,125,653,820

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Vigesimotercero. Advertir al liquidador que de acuerdo con lo señalado en el artículo 57 de la Ley 1116 de 2006, a partir de la ejecutoria de esta providencia comienza a correr el término de dos (2) meses para la enajenación de los activos. Vencido este término cuenta con un plazo de treinta (30) días para presentar al Juez de insolvencia el acuerdo de adjudicación al cual llegue con los acreedores de esta, en los términos del párrafo 2 del artículo 57 del Estatuto concursal.

Vigesimocuarto. Advertir que el señor Plinio Bernate Posada pagó la totalidad de valor del inmueble identificado como Casa 17 y retirar a Banco BBVA Colombia como deudor de la factura 6632 por \$190.000.000, sin perjuicio de establecer si subsiste un derecho frente a los compradores, un patrimonio autónomo u otro obligado.

Vigesimoquinto. Ordenar al liquidador que, dentro de los quince días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, presente la matriz individualizada de cartera y determine el valor neto realizable de cada cuenta, debidamente certificado por contador público.

Vigesimosexto. Ordenar al liquidador iniciar o continuar oportunamente las acciones de cobro, interrumpir la prescripción cuando corresponda y rendir un informe sobre la gestión de recaudo, indicando los valores recuperados, conciliados, castigados o sometidos a litigio.

Vigesimoséptimo. Ordenar al liquidador transmitir la calificación y graduación de créditos y derechos de voto, 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.

Se indica que el registro en el sistema Storm debe realizarse en el siguiente link:

<https://superwas.supersociedades.gov.co/ActualizacionDatosSociedades/login.jsp>

Para efectos de la transmisión del informe 32, deberá tenerse en cuenta que la fecha de corte corresponde al día anterior a la fecha del presente auto. El aplicativo Storm User se descarga en el siguiente link:

<https://www.supersociedades.gov.co/web/asuntos-economicossocietarios/informes-empresariales>

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Esta decisión se notificó en estrados y se concedió el uso de la palabra para que los interesados presentaran las solicitudes de aclaración, corrección y/o adición.

Contra la providencia proferida se presentaron las siguientes solicitudes de aclaración, adición y corrección.

Banco de Bogotá S.A.

A través de su apoderada, formuló dos solicitudes de aclaración frente a la decisión adoptada sobre las objeciones, reservándose adicionalmente el derecho de interponer recurso de reposición.

- Solicitó se confirme si el crédito constructor por valor de \$2.131.785.527,7 quedó efectivamente graduado y calificado dentro del proceso ya que este crédito debe entenderse reconocido adicionalmente a los \$776 millones que, según la decisión adoptada, debían incluirse en la graduación y calificación de créditos.
- Solicitó que se determine si el reconocimiento como acreedores contingentes o condicionales tiene un alcance general para todos los compradores de vivienda de los patrimonios autónomos vinculados a Buenavista, o un alcance particular limitado a determinados compradores identificados en las objeciones. En caso de tratarse de compradores específicos: quiénes son esas personas y a qué patrimonios pertenecen.

Frente a la primera solicitud, el Despacho precisó que la decisión adoptada se limitó a la aprobación de la conciliación celebrada entre el Banco de Bogotá y el Liquidador, respecto de los aspectos que fueron propuestos de la objeción presentada.

Sin perjuicio de lo anterior, se verifica que el crédito constructor del Banco de Bogotá se encuentra graduado y calificado, por un valor total de \$2.131.785.277, discriminado en las siguientes obligaciones:

Obligación	Valor reconocido
Pagaré 458728582	\$ 877.253.027
Pagaré 555527427	\$ 416.445.226
Pagaré 555767079	\$ 838.087.024
Total	\$2.131.785.277.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

En consecuencia, además de los \$776.017.270 cuya inclusión fue ordenada al resolverse las objeciones, se mantiene reconocido el crédito constructor previamente graduado y calificado por los valores anteriormente relacionados. Por tanto, conforme a la relación obrante en el expediente, dicho crédito constructor continúa registrado por un valor total de \$2.131.785.277.

Frente a la segunda solicitud, el Despacho precisó que la determinación adoptada se refiere a todos los acreedores reconocidos en segunda clase por el liquidador que ostentan la calidad de promitentes compradores, adquirentes de vivienda o personas que entregaron recursos para la adquisición de vivienda vinculados a proyectos desarrollados mediante patrimonios autónomos.

Sin embargo, el Despacho precisa que las personas que entregaron recursos a la concursada y que se encuentran vinculadas o registradas en alguno de los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios deben ser reconocidas como acreedores de segunda clase sujetos a condición, toda vez que la definición de sus derechos depende de la situación jurídica y patrimonial de los correspondientes fideicomisos donde la concursada en fideicomitente promotora.

Por su parte, quienes acrediten haber entregado recursos directamente a Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. y no aparezcan vinculados a ningún patrimonio autónomo deben ser reconocidos como acreedores directos de la concursada, sin que respecto de ellos opere la condición derivada de la existencia o liquidación de los fideicomisos. Este alcance solo opera frente al reconocimiento de estos en el proceso concursal que se adelante respecto de Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. y no sobre los hechos sobrevinientes expuestos en esta audiencia.

En consecuencia, respecto de tales acreedores, los créditos reconocidos deben entenderse como acreencias de segunda clase sujetas a condición, en los términos expuestos en la providencia, toda vez que la definición de sus derechos depende del resultado de cada patrimonio autónomo y de las decisiones que se adopten en relación con estos.

Finalmente, aquellas personas que entregaron recursos a la concursada en virtud de negocios distintos a la adquisición de vivienda y respecto de los cuales la sociedad celebró posteriormente contratos de compraventa como mecanismo de dación en pago, también ostentan la calidad de acreedores directos de la concursada. No obstante, sus créditos no corresponden a acreencias de segunda clase, por cuanto no

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

derivan de la condición de promitentes compradores o adquirentes de vivienda, sino de relaciones jurídicas de naturaleza diferente.

En todo caso, se advierte que la relación detallada de los proyectos en los que participaron los acreedores está relacionada en el proyecto de calificación y graduación de créditos incorporado al proceso y objeto de traslado donde el liquidador detalla la naturaleza de la acreencia y la relación del acreedor respecto de los proyectos inmobiliarios.

Acción Sociedad Fiduciaria, en nombre propio y en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso de la Morelia etapa V, fideicomiso, recursos de la Morelia etapa fase V, preventiva sierras del Nogal élite, fideicomiso, sierras del Nogal Lote 1.

Solicitó aclarar la providencia en relación con la estimación parcial de la objeción, específicamente ya que dicha decisión obedece a que el Despacho concluye que los activos involucrados son de propiedad de los respectivos fideicomisos y no de la concursada, o si existe algún otro aspecto de la objeción que no haya sido acogido o que haya quedado pendiente de resolver.

El Despacho precisó que la objeción formulada mediante radicado 2024-01-550213 está llamada a prosperar en su totalidad respecto de sus pretensiones sustanciales.

Diego Suárez Escobar y Suárez Abogados Asesores S.A.S.

Solicitó la corrección de la graduación y calificación de créditos reconocida a favor de sus representados.

Señaló que durante la audiencia se indicó que la acreencia ascendía a la suma de \$30.161.740. No obstante, al revisar la contabilidad de sus representados, encontraron que la concursada realizó el 11 de mayo de 2021 un abono parcial de \$10.000.000 a la factura FE-84, cuyo valor original era de \$23.800.000.

En consecuencia, respecto de dicha factura solo se adeuda un saldo de \$13.800.000. Por su parte, la factura SAE-34 mantiene su valor total adeudado de \$6.361.740.

Por lo anterior, solicitó que se corrija el valor reconocido del crédito, pasando de \$30.161.740 a \$20.161.740, teniendo en cuenta el abono de \$10.000.000 efectuado

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

por la concursada a la factura FE-84. Asimismo, manifiesta que remitirá al liquidador y al Despacho el respectivo soporte de la transferencia.

Frente a la solicitud de corrección presentada, el Despacho destacó la actuación diligente, transparente y de buena fe desplegada por el acreedor, quien puso en conocimiento la existencia de un abono efectuado por la concursada que no había sido tenido en cuenta al momento de la graduación y calificación de créditos.

En consecuencia, y teniendo en cuenta lo manifestado por la apoderada de los acreedores, así como el abono de \$10.000.000 realizado por la concursada a la factura FE-84, el Despacho corrigió la providencia en lo relacionado con el valor de la acreencia reconocida a favor de Diego Suárez Escobar y Suárez Abogados Asesores.

Por lo tanto, el crédito a cargo de la concursada y a favor de los referidos acreedores se fija en la suma de \$20.161.740, y no en \$30.161.740, como se había señalado inicialmente.

Banco de Occidente S.A.

El apoderado del Banco de Occidente solicitó una aclaración y adición de la graduación y calificación de créditos en relación con las acreencias reconocidas a favor de la entidad.

Indicó que el banco está conforme con el valor del capital reconocido \$400.733.021,00 y con la calificación otorgada en quinta clase, tal como fue presentada en la reclamación radicada el 25 de agosto de 2023 bajo el radicado 2023-01-679692. Sin embargo, señala que en la providencia no se incluyeron los números de las obligaciones que integran dicha acreencia, por lo que solicita su incorporación.

Las obligaciones son:

Obligación No. 100427724: \$ 64.720.820,00
Obligación No. 100437293: \$ 156.568.703,00
Obligación No. 100438251: \$ 179.443.498,00

Para un total de \$ 400.733.021,00 correspondiente a obligaciones directas de la sociedad en liquidación.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Adicionalmente, solicitó que sean reconocidas las obligaciones en las cuales la concursada figura como codeudora del Fideicomiso Sierras del Nogal, correspondientes a:

Obligación terminada en 411: \$2.219.989.322.
Obligación terminada en 2195: \$632.500.663,20.

Pretensiones

1. Que se adicione en la graduación y calificación de créditos la identificación de las obligaciones que integran la acreencia reconocida al Banco de Occidente por valor de \$400.073.021
2. Que se reconozcan dentro del proceso las obligaciones respecto de las cuales la concursada actúa como codeudora del Fideicomiso Sierras del Nogal, correspondientes a las obligaciones terminadas en 411 y 2195.

Frente a la solicitud de adición formulada por el Banco de Occidente, el Despacho recordó que, de conformidad con el artículo 287 del Código General del Proceso, la adición de providencias procede cuando la decisión omite resolver cualquiera de los extremos de la litis o algún otro aspecto sobre el cual existía el deber legal de pronunciarse.

En el presente caso se advirtió que no quedaron puntos por resolver ya que el acreedor no formuló objeciones al proyecto de calificación y graduación de créditos elaborado por el liquidador dentro de la oportunidad procesal correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Despacho encuentra que el acreedor cumplió con la carga de acreditar la existencia y cuantía de los créditos reclamados de conformidad con lo establecido en el artículo 48.5 de la ley 1116 de 2006. En consecuencia, y en ejercicio de las facultades de control de legalidad que le asisten dentro del presente trámite, se dispondrá el reconocimiento de las obligaciones solidarias a cargo de la concursada junto con el Fideicomiso Sierras del Nogal Élite, correspondientes a:

Obligación terminada en 411, por saldo de capital de \$2.219.989.322.
Obligación terminada en 2195, por saldo de capital de \$632.500.663,20.

De igual manera, se ordenará la inclusión en la providencia de los números de las obligaciones previamente reconocidas por el liquidador a favor del Banco de Occidente,

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

con el fin de precisar la identificación de las acreencias reconocidas, sin que ello implique modificación del valor, la calificación o la graduación inicialmente otorgadas.

Banco Coomeva S.A.

A través de apoderada solcitó se adicione o aclare la providencia para que se precise de manera expresa la graduación y calificación otorgada a las acreencias de Bancomeva, indicando cómo quedaron reconocidas las dos obligaciones reclamadas, a fin de verificar que fueron incluidas correctamente en el proyecto de calificación y graduación de créditos.

Frente a la solicitud elevada por la apoderada de Bancomeva, el Despacho advirtió que la misma no corresponde a una petición de adición ni de aclaración en los términos previstos en el Código General del Proceso.

En efecto, la peticionaria no señala la existencia de algún aspecto omitido por el Despacho que debiera haber sido objeto de pronunciamiento, ni identifica conceptos o apartes de la providencia que resulten ambiguos o generen dudas en su interpretación. Por el contrario, su solicitud se orienta a obtener información relativa a la forma en que quedaron reconocidas, graduadas y calificadas determinadas acreencias.

Al respecto, debe recordarse que los acreedores tienen la carga de consultar el expediente y ejercer oportunamente las facultades procesales que les corresponden. En este caso, la información solicitada se encuentra contenida en el proyecto de calificación y graduación de créditos presentado por el liquidador, respecto del cual se surtió el correspondiente traslado a las partes para su conocimiento y contradicción.

En consecuencia, al no configurarse los presupuestos legales para la procedencia de la adición o la aclaración de la providencia, la solicitud formulada no está llamada a prosperar.

La Morelia S.A. y Cristalinda S.A.

Solicitó se aclare la providencia para precisar si el apartamento 501H fue reconocido o adjudicado a favor de La Morelia S.A. y Cristalinda S.A., en los términos solicitados en la objeción presentada respecto de la acreencia No. 23.

Frente a la solicitud de aclaración presentada, el Despacho precisa que, de conformidad con las consideraciones expuestas en la providencia, no resulta

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

procedente reconocer un derecho sobre el apartamento 501H ni ordenar la ejecución de la promesa de compraventa respecto de dicha unidad inmobiliaria. Adicionalmente, debe tener en cuenta las precisiones establecidas respecto de la situación de los acreedores conforme de aclaración presentada por Banco de Bogotá.

Andrés Mauricio Arboleda Rodríguez, Diana Jimena Duque Beltrán y María José Guarín Duque

A través de apoderado solicitaron los siguiente:

1. Que se aclare a qué patrimonio autónomo o fideicomiso corresponde el apartamento 301H y el parqueadero 116 del proyecto La Morelia.
2. Que se adicione la providencia para incluir expresamente como reclamantes a Andrés Mauricio Arboleda Rodríguez y María José Guarín Duque, junto con Diana Jimena Duque Beltrán.
3. Que se precise el alcance de los derechos reconocidos respecto del apartamento 301H y el parqueadero 116, teniendo en cuenta el pago total del inmueble y la documentación aportada al proceso.

Respecto de las solicitudes de aclaración, el Despacho advirtió que estas no corresponden a los supuestos previstos en el artículo 285 del Código General del Proceso, toda vez que no están encaminadas a precisar conceptos o expresiones que ofrezcan verdadero motivo de duda en la providencia. En consecuencia, las solicitudes de aclaración serán desestimadas.

Por otra parte, el Despacho encontró procedente adicionar la providencia en lo relacionado con la inclusión de María José Guarín Duque en el numeral noveno de la parte resolutive, por cuanto se evidencia que su mención fue omitida involuntariamente.

Banco Davivienda

La apoderada del Banco Davivienda solicitó adición de la providencia en lo referente a la actualización del inventario de procesos judiciales en curso de acuerdo con lo requerido por el artículo 1 del Decreto 1730 de 2009 en concordancia con el artículo 2.2.2.13.1.1. del Decreto 1074 de 2015. Lo anterior dado que en la objeción presentada mediante memorial 2024-01-547321 fue solicitado y el Despacho sobre este punto no se pronunció.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

En consecuencia, la petición debe tramitarse como una solicitud de adición, de conformidad con el artículo 287 del Código General del Proceso, según el cual los autos pueden adicionarse, dentro de su ejecutoria, cuando se haya omitido decidir un punto que debía ser objeto de pronunciamiento.

El artículo 2.2.2.13.1.1 del Decreto 1074 de 2015 dispone que el inventario debe comprender los bienes y derechos del deudor que conforman la masa a liquidar. Asimismo, establece que harán parte de este los litigios cuyo resultado pueda afectar la existencia, extensión o modalidad de los bienes inventariados, así como aquellos relacionados con cuentas por cobrar o derechos pendientes de reconocimiento.

Para efectos de la presente adición, el pronunciamiento se circunscribe a los procesos activos, entendidos como aquellos en los que Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. ostenta la calidad de demandante, ejecutante, convocante, reclamante o titular de una pretensión económica, y cuyo resultado favorable podría incrementar los activos disponibles para atender el pasivo concursal. Los procesos activos representan derechos litigiosos cuya existencia o cuantía definitiva depende del resultado de una actuación judicial, arbitral, administrativa, extrajudicial o de otra naturaleza.

Por consiguiente, el proceso judicial en sí mismo no constituye dinero líquido ni permite registrar automáticamente como activo cierto el valor total de las pretensiones. Lo que debe reconocerse es el derecho litigioso o condicional, acompañado de una estimación razonable sobre su probabilidad de éxito y su posible valor de recuperación.

La revelación de estos procesos resulta necesaria porque una decisión favorable podría: incrementar la cartera de la concursada, permitir la recuperación de bienes o recursos o aumentar los recursos disponibles para el pago de los acreedores.

De igual manera, conocer el estado de cada proceso permite evitar que derechos de la concursada se pierdan por falta de impulso procesal, prescripción, caducidad, desistimiento tácito, abandono, falta de constitución de garantías o incumplimiento de cargas procesales.

Los procesos activos deberán incorporarse por separado del inventario denominado "Derechos litigiosos y activos condicionales derivados de procesos promovidos por la concursada". Por lo tanto, no deberá registrarse necesariamente el valor total de las pretensiones como un activo cierto. El tratamiento dependerá de la situación particular de cada proceso.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Respecto de cada proceso activo, el liquidador deberá presentar una relación que contenga entre otros: número de radicación, autoridad, parte demandada, calidad de Buenavista, naturaleza, pretensiones, cuantía, estado actual, medidas cautelares, apoderado, expectativa, fundamento, valor recuperable, tratamiento contable y riesgos.

La expectativa de resultado deberá estar sustentada en un concepto del abogado encargado del proceso y guardar correspondencia con el tratamiento contable certificado por el contador de la concursada.

La omisión de la relación de procesos activos no implica que deba revocarse la aprobación de los bienes y derechos ciertos que fueron individualizados y valorados en la providencia. Sin embargo, el inventario deberá adicionarse con los derechos litigiosos y activos condicionales derivados de estos procesos. Mientras no exista información suficiente para establecer su valor probable de recuperación, deberán revelarse sin adicionarlos al total cierto del inventario aprobado.

Cuando se profiera una decisión favorable, se celebre una conciliación, se reconozca una obligación o se recauden recursos, el liquidador deberá actualizar el inventario, sustituyendo el activo condicional por la cuenta por cobrar, depósito judicial, efectivo o bien efectivamente reconocido.

No obstante, se adiciona la providencia en el sentido que el liquidador deberá allegar un informe de los procesos en curso cuyo resultado pueda afectar la existencia, extensión o modalidad de los bienes inventariados y los litigios relacionados con cuentas por cobrar o derechos por reconocer conforme a la conciliación celebrada con Banco Davivienda S.A. dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

En ese sentido, el Despacho confirma que la aprobación del inventario se mantendrá respecto de las partidas ciertas ya reconocidas y ordenará al liquidador allegar el informe de procesos en curso.

Acto seguido se concedió el uso de la palabra para que los interesados interpusieran recurso de reposición.

Recursos

Banco de Bogotá S.A.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Interpuso recurso de reposición contra el auto mediante el cual se ordenó reconocer a los promitentes compradores de vivienda como acreedores de segunda clase contingentes, hasta tanto se decida su reconocimiento y pago dentro del proceso del patrimonio autónomo correspondiente, específicamente respecto del Patrimonio Autónomo Paseo de Pangola.

a. Sobre la falta de fundamento para considerar acreedores del patrimonio autónomo a los promitentes compradores

La recurrente no consideró correcto concluir que solo por el hecho de que los promitentes compradores efectuaron pagos a la fiduciaria en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo, que estos adquieren automáticamente la condición de acreedores de esta.

Manifestó que, si bien es cierto que algunos promitentes compradores consignaron recursos a las cuentas del patrimonio autónomo, también lo es que dichos recursos no permanecieron en éste, sino que fueron utilizados conforme a las instrucciones impartidas por el fideicomitente desarrollador, esto es, Buenavista Constructora y Promotora S.A.S.

Agregó que, de no ser así, los recursos aportados por los promitentes compradores deberían encontrarse actualmente en las cuentas administradas por la fiduciaria. Sin embargo, de acuerdo con lo informado tanto por el liquidador como por la fiduciaria, no existen recursos disponibles en dichas cuentas.

Adicionalmente, sostuvo que se trata de patrimonios autónomos de administración que cuentan con un objeto determinado y una cascada de pagos previamente establecida contractualmente, la cual no puede ser modificada mediante la providencia recurrida.

Al respecto, lo primero que advirtió el Despacho es que, contrario a lo sostenido por la recurrente, en la providencia objeto de recurso no se condicionó el reconocimiento de los créditos de los promitentes compradores dentro del proceso de Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. a su posterior reconocimiento dentro de cada uno de los fideicomisos.

Ello es así porque el reconocimiento de los promitentes compradores, adquirentes de unidades o personas que hayan entregado recursos para adquirir vivienda como

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

acreedores de segunda clase dentro del proceso de insolvencia de Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. obedece a que fue dicha sociedad, en su condición de fideicomitente promotor o desarrollador, quien celebró las respectivas promesas de compraventa o contratos de vinculación con los adquirentes de vivienda y, por ende, quien asumió las obligaciones derivadas de tales negocios jurídicos.

Por otra parte, la condición reconocida por el Despacho no está relacionada con la existencia del crédito frente a la sociedad en liquidación, sino con la circunstancia de que los recursos aportados por los promitentes compradores o adquirentes de unidades y los bienes destinados al desarrollo de los proyectos inmobiliarios se encuentran vinculados a patrimonios autónomos constituidos para la ejecución de dichos proyectos. Así mismo parte la condición de acreedores por la posición contractual de la concursada como fideicomitente, promotor o desarrollador en cada uno de los fideicomisos.

En este contexto, resulta relevante señalar que el artículo 21 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, dispone que, en los casos de liquidación, las cuotas o sumas pagadas por los promitentes compradores o afiliados tendrán el carácter de créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del numeral 3 del artículo 2497 del Código Civil, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y exista certeza sobre la fecha de su otorgamiento. En consecuencia, los recursos entregados por quienes aspiraban a adquirir una vivienda no constituyen créditos ordinarios, sino créditos con prelación legal especial, otorgada expresamente por el legislador en atención a la naturaleza y finalidad social de dichos negocios.

Una interpretación distinta desconocería el alcance de la referida disposición, así como las prerrogativas constitucionales que el legislador buscó proteger mediante el establecimiento de dicha preferencia crediticia. Adicionalmente, promovería un tratamiento diferencial injustificado entre acreedores que se encuentran en la expectativa legítima de acceder a una vivienda.

En ese sentido, lo señalado en la presente audiencia tiene por finalidad garantizar la protección efectiva de derechos constitucionales de especial relevancia, tales como el derecho a la vivienda digna y al mínimo vital, los cuales deben ser observados al momento de interpretar y aplicar las normas que regulan la graduación y calificación de créditos dentro del proceso de insolvencia, sin dejar a un lado la autonomía de los negocios fiduciarios constituidos para tal fin.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

En ese sentido, la satisfacción efectiva de tales acreencias se encuentra ligada a la suerte jurídica, económica y patrimonial de los respectivos fideicomisos, toda vez que los activos destinados al proyecto hacen parte de los patrimonios autónomos y no del patrimonio propio de la sociedad concursada.

Maxime si se tiene en cuenta que en todos los proyectos se pactó que las escrituras públicas de transferencia serían otorgadas con la intervención de la correspondiente sociedad fiduciaria, circunstancia que evidencia la participación de dichos patrimonios autónomos en la estructuración y ejecución de los negocios inmobiliarios, sin que ello desplace las obligaciones asumidas por la sociedad concursada frente a los adquirentes.

En el presente caso resulta pertinente traer a colación las consideraciones expuestas por este Despacho dentro del proceso de Obrasdé S.A.S., en el cual se precisó que, aunque los contratos de fiducia, las cartas de vinculación al fideicomiso y las promesas de compraventa corresponden a negocios jurídicos diferentes, todos ellos persiguen una misma finalidad económica y social: la adquisición de vivienda por parte de los compradores.

En ese contexto, se señaló que los esquemas fiduciarios utilizados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios no pueden ser analizados de manera aislada, sino como una verdadera unidad negocial, en aplicación de la teoría de la coligación contractual desarrollada por la Corte Suprema de Justicia. Conforme a dicha teoría, varios contratos autónomos pueden encontrarse funcionalmente vinculados cuando concurren al cumplimiento de un mismo propósito económico.

Bajo esa perspectiva, los adquirentes de vivienda constituyen acreedores especialmente protegidos, en la medida en que entregaron recursos con la expectativa legítima de acceder a una solución de vivienda. No obstante, dado que los bienes y recursos vinculados a los proyectos inmobiliarios se encuentran radicados en patrimonios autónomos sometidos a trámites propios, el reconocimiento de tales acreencias dentro del concurso del fideicomitente debe efectuarse como créditos de segunda clase condicionados a la suerte jurídica de los respectivos fideicomisos y al resultado de los proyectos inmobiliarios correspondientes.

Por consiguiente, lejos de desconocer la estructura fiduciaria de los proyectos, el reconocimiento efectuado por el Despacho armoniza la calidad de acreedores que ostentan los adquirentes frente a la concursada con la realidad patrimonial derivada

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

de la existencia de los patrimonios autónomos, razón por la cual resulta procedente mantener su reconocimiento como acreedores de segunda clase condicionados.

Esto, sin perjuicio de la suerte que puedan correr estas personas en los diferentes fideicomisos.

b. Sobre el desconocimiento de la estructura contractual del fideicomiso

La recurrente consideró que la providencia recurrida desconoce las disposiciones contenidas en los contratos de fiducia, especialmente aquellas relacionadas con la cascada de pagos. Afirma que dicha estructura contractual debe ser respetada durante el trámite de liquidación y no puede ser alterada por el juez del concurso, toda vez que el patrimonio autónomo debe liquidarse con observancia de las reglas previstas en la Ley 1116 de 2006 y demás normas concordantes.

Sobre el particular, el Despacho consideró que dicho argumento parte de una interpretación equivocada del alcance de la decisión adoptada.

En efecto, la decisión no desconoce que los recursos recibidos por los patrimonios autónomos eran posteriormente entregados al fideicomitente desarrollador para la ejecución de los proyectos. Por el contrario, el reconocimiento efectuado parte precisamente de la existencia de tales estructuras patrimoniales autónomas y de la necesidad de respetar la separación patrimonial que constituye uno de los principios esenciales del negocio fiduciario.

En consecuencia, asiste razón a la recurrente cuando afirma que los recursos recaudados no tenían como finalidad enriquecer o incrementar el patrimonio de los fideicomisos en sí mismos considerados, sino financiar la ejecución de los proyectos inmobiliarios promovidos por Buenavista. Sin embargo, tal circunstancia no desvirtúa la condición de acreedores de los promitentes compradores frente a la concursada, ni elimina la necesidad de reconocerlos dentro del proceso concursal.

En ese sentido, el Despacho no desconoce la estructura contractual de los fideicomisos. Por el contrario, el reconocimiento efectuado parte precisamente de la existencia de tales estructuras patrimoniales autónomas y de la necesidad de respetar la separación patrimonial que constituye uno de los principios esenciales del negocio fiduciario.

Tan clara resulta la relación existente entre los promitentes compradores, adquirentes de vivienda o personas que entregaron recursos con destino a la adquisición de

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

vivienda y los respectivos proyectos desarrollados por Buenavista Constructora y Promotora S.A.S., que el propio liquidador, al presentar el proyecto de calificación y graduación de créditos radicado bajo el No. 2023-01-922470 del 23 de noviembre de 2023, identificó y discriminó las reclamaciones de dichos acreedores según cada uno de los proyectos inmobiliarios a los cuales se encontraban vinculados. Lo anterior evidencia que desde la etapa de reconocimiento de acreencias se tuvo plena claridad acerca del origen de los recursos entregados, la finalidad de estos y su vinculación directa con la adquisición de vivienda dentro de los proyectos promovidos por la sociedad en liquidación.

Anudado a lo anterior, de la consulta de los diferentes contratos de fiducia el Despacho encuentra que:

En los proyectos administrados por Alianza Fiduciaria S.A., las promesas de compraventa prevén que el fideicomitente desarrollador se obliga a construir y transferir una unidad inmobiliaria determinada y que el adquirente se obliga al pago del precio acordado.

No obstante, de la revisión de los contratos de fiducia, se aprecia que: (i) Los recursos aportados por los adquirentes debían ser entregados al patrimonio autónomo. (ii) Los inmuebles destinados al proyecto pertenecen jurídicamente al patrimonio autónomo. (iii) Los actos de transferencia del dominio debían realizarse con la intervención de la sociedad fiduciaria. (iv) Los adquirentes no ostentan la calidad de partes dentro del contrato de fiducia mercantil y (v) La relación obligacional derivada de la promesa de compraventa se establece principalmente entre el adquirente y el fideicomitente desarrollador.

Sin embargo, para establecer el alcance definitivo de sus derechos, resulta necesario determinar previamente circunstancias tales como: (i) Si el inmueble prometido aún forma parte del patrimonio autónomo. (ii) Si el proyecto inmobiliario conserva viabilidad de ejecución. (iii) Si procede la escrituración de la unidad prometida. (iv) Si procede la restitución de los recursos aportados y (v) Si existen activos o recursos disponibles dentro del respectivo fideicomiso para atender tales reclamaciones.

Mientras estas circunstancias permanezcan sin definir, la situación jurídica de los adquirentes conserva un carácter eventual o condicionado, circunstancia que justifica plenamente su reconocimiento como acreedores condicionados dentro del proceso.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

La situación es incluso más evidente respecto de los **proyectos administrados por Acción Sociedad Fiduciaria S.A.**

En estos casos, la relación jurídica no fue estructurada mediante simples promesas de compraventa, sino mediante contratos de vinculación al fideicomiso.

De conformidad con la documentación contractual, el contrato de vinculación corresponde al acuerdo celebrado entre el fideicomitente promotor, el adquirente y el fideicomiso, mediante el cual se determina la unidad inmobiliaria a transferir y el valor que el adquirente debe aportar al patrimonio autónomo.

De ello se desprende que: (i) El adquirente no entrega recursos directamente a Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. (ii) Los aportes se realizan al patrimonio autónomo. (iii) La transferencia de la unidad inmobiliaria se encuentra incorporada a la estructura fiduciaria. Y (iv) Los derechos del adquirente se desarrollan dentro del propio negocio fiduciario.

Adicionalmente, los contratos establecen expresamente que la calidad de adquirente solo surge cuando el correspondiente contrato de vinculación ha sido aceptado por la fiduciaria, circunstancia que evidencia que la consolidación de los derechos reclamados depende de presupuestos contractuales y patrimoniales que deben ser previamente verificados.

Por tal motivo, lo que existe es una situación jurídica cuya consolidación depende del estado de ejecución del fideicomiso, de los activos existentes en este y de las decisiones que correspondan dentro de cada estructura fiduciaria.

En ese orden de ideas, lejos de desconocer la estructura contractual de los fideicomisos, la providencia recurrida la reconoce y respeta, razón por la cual concluye que los adquirentes deben ser reconocidos dentro del proceso de liquidación judicial de Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. como acreedores de segunda clase condicionados, quedando supeditada la definición definitiva de sus derechos a lo que resulte de la ejecución, administración o liquidación de los respectivos patrimonios autónomos.

c. Sobre el desconocimiento de las reglas de prelación de créditos

Para la recurrente, la providencia desconoció las normas sobre prelación legal de créditos, por cuanto ninguna disposición establece que una persona adquiera

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

automáticamente la condición de deudor por el solo hecho de haber recibido un pago. De la misma manera, sostiene que tampoco existe norma que permita concluir que un promitente comprador se convierta en acreedor contingente de quien recibe los recursos por el simple hecho de efectuar una consignación.

Al respecto, reiteró el Despacho que no condicionó el reconocimiento de los promitentes compradores como acreedores de segunda clase al hecho de que estos fueran posteriormente reconocidos dentro de los respectivos fideicomisos, como ya se explicó.

Asimismo, se reiteró que la decisión de reconocerlos en calidad de acreedores condicionados dentro del proceso de Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. obedece a las particularidades contractuales que enmarcan tanto las promesas de compraventa como los contratos de fiducia, y no al simple hecho de que los adquirentes hubieran realizado pagos a favor de los patrimonios autónomos.

Por consiguiente, el Despacho, siguiendo la línea jurisprudencial, no desconoce las reglas legales de prelación de créditos ni atribuye la condición de deudor a los patrimonios autónomos por la sola recepción de recursos, sino que reconoce una situación jurídica compleja derivada de las relaciones contractuales existentes entre los adquirentes, la concursada y los respectivos fideicomisos.

d. Sobre las consideraciones subsidiarias

La recurrente sostuvo que, de mantenerse la decisión adoptada, el reconocimiento contingente no puede efectuarse de manera automática y que cada promitente comprador debe acreditar, entre otros aspectos, la destinación indebida de los recursos entregados al patrimonio autónomo, la existencia y cuantía de la obligación, el cumplimiento de las cargas procesales para la presentación del crédito y la vinculación jurídica del patrimonio autónomo con la obligación reclamada.

Al respecto, no resulta procedente exigir, como presupuesto para el reconocimiento condicionado, que cada adquirente demuestre que la fiduciaria utilizó recursos contrariando las instrucciones impartidas por el fideicomitente desarrollador. Tal circunstancia no constituye el fundamento de la decisión adoptada ni un requisito legal para el reconocimiento de la contingencia.

Se advirtió que la línea de decisión de este Despacho ha sido consistente en reconocer que quienes entregan recursos con destino a la adquisición de vivienda tienen derecho

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

a ser reconocidos como acreedores privilegiados de segunda clase dentro de los procesos de insolvencia. En el presente caso, el liquidador efectuó dicho reconocimiento con fundamento en los requisitos previstos en el artículo 21 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, esto es, verificando que las promesas de compraventa o los negocios jurídicos correspondientes hubiesen sido válidamente celebrados y que existiera certeza sobre la fecha de su otorgamiento. Con la correspondiente de decisión de condicionamiento por parte del Despacho.

En efecto, el reconocimiento de los promitentes compradores como acreedores de segunda clase condicionados no desconoce la autonomía patrimonial de los fideicomisos, ni altera las reglas sobre el recaudo y destinación de recursos. Por el contrario, parte de reconocer que los proyectos inmobiliarios fueron estructurados mediante una pluralidad de contratos coligados, orientados todos a una misma finalidad económica: la adquisición de vivienda. En consecuencia, la existencia de patrimonios autónomos titulares de los bienes y recursos del proyecto no elimina la calidad de acreedores de los adquirentes frente a la concursada, pero sí impone que la satisfacción definitiva de sus derechos quede condicionada a las resultas de los respectivos procesos fiduciarios y a la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

En consecuencia, el recurso fue desestimado.

Madecor de Occidente S.A.S.

Interpuso recurso de reposición contra la decisión que excluyó del inventario de Buenavista los inmuebles correspondientes al apartamento 103, garajes 21, 22 y 44, y depósito 28 del proyecto Sierras del Nogal Élite.

Sostuvo que celebró directamente con Buenavista una promesa de compraventa sobre dichos inmuebles, pagó totalmente el precio mediante la ejecución de las obras de carpintería del proyecto, fue reconocida en el proceso como acreedora de segunda clase en calidad de promitente compradora, ejerce la posesión material de los inmuebles desde febrero de 2023 de manera pública, pacífica e ininterrumpida, actúo de buena fe confiando en la validez de la promesa suscrita por la constructora y la exclusión de los inmuebles del inventario impediría la satisfacción efectiva de su crédito, pues podría quedar sin posibilidad de obtener la transferencia de los bienes ni en la liquidación de Buenavista ni en la eventual liquidación del patrimonio autónomo.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Con fundamento en lo anterior, solicitó que los inmuebles sean incluidos en el inventario de la concursada para que, en la etapa correspondiente, puedan ser transferidos en cumplimiento de la promesa de compraventa celebrada con Buenavista.

Descorre Acción Sociedad Fiduciaria S.A.: solicitó mantener la decisión de excluir los activos de propiedad de los fideicomisos del inventario de activos de la sociedad Buenavista, pues el hecho de que la sociedad Madecor hubiese suscrito una promesa de compraventa con Buenavista y hubiese realizado el suministro de carpintería no modifica la titularidad de los bienes, los cuales se encuentran en cabeza de los patrimonios autónomos.

En consecuencia, expuso que no es posible reconocer dentro de la masa concursal de este proceso activos que no son de propiedad de la sociedad Buenavista. Lo único que correspondería reconocer a esta sociedad, tal como lo señaló el despacho en sus consideraciones, son los derechos fiduciarios que eventualmente constituyan un activo contingente, respecto de los cuales solo existirá certeza al momento de la liquidación del patrimonio autónomo.

Descorre Gustavo Adolfo Jiménez Suescún: solicitó que se mantenga la providencia recurrida y que se reconsidere la decisión de graduar su crédito dentro de la segunda clase de acreencias. Manifiesta que la propia recurrente ha reconocido que actuó como proveedora del proyecto inmobiliario, suministrando materiales e insumos destinados a la construcción y acabado de las unidades de vivienda. En consecuencia, su acreencia tiene origen en una relación comercial de suministro y no en una promesa de compraventa de vivienda por lo que debe reconocerse como de cuarta clase.

Descorre Davivienda S.A.: Manifestó que, si no tiene la calidad de promitente comprador de vivienda sino de proveedor, no puede acceder a los privilegios de los compradores de vivienda y debe ser reconocido como acreedor de cuarta clase.

Consideraciones del Despacho

Al respecto, el Despacho señaló que el recurso no está llamado a prosperar. Si bien la acreedora suscribió una promesa de compraventa con la concursada y, debido a que los recursos entregados para la adquisición de vivienda, fue reconocida dentro del proceso como acreedora privilegiada de segunda clase, ello no implica que los inmuebles objeto de dicha promesa hagan parte del patrimonio de la sociedad en liquidación.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Como se expuso anteriormente, los bienes sobre los cuales recae la reclamación se encuentran vinculados al Patrimonio Autónomo Sierras del Nogal Élite, administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., situación que impide considerarlos como activos de propiedad de la concursada para efectos del proceso liquidatorio.

En virtud de la naturaleza jurídica de los patrimonios autónomos, los bienes transferidos a éstos dejan de integrar el patrimonio del constituyente y pasan a conformar un patrimonio independiente, autónomo y separado, afecto exclusivamente al cumplimiento de la finalidad prevista en el respectivo contrato de fiducia mercantil. Por esta razón, dichos bienes no se confunden con el patrimonio de la sociedad promotora ni con el de la sociedad fiduciaria.

En efecto, en los contratos examinados se reitera una cláusula esencial según la cual:

"Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes contratantes y de la sociedad fiduciaria".

Esta estipulación se encuentra prevista igualmente respecto del Patrimonio Autónomo Sierras del Nogal Lote 1 y de los demás patrimonios autónomos vinculados a los proyectos objeto de análisis.

En consecuencia, el reconocimiento de la acreedora como titular de un crédito de segunda clase dentro del proceso de insolvencia no tiene la virtualidad de alterar la titularidad jurídica de los bienes que integran el patrimonio autónomo ni de incorporarlos a la masa de la liquidación. Se trata de situaciones jurídicas distintas: de una parte, el reconocimiento y graduación de una acreencia frente a la concursada y, de otra, la determinación de los bienes que efectivamente conforman el patrimonio de la deudora sometida al proceso concursal. Por tanto, no resulta procedente acceder a la pretensión encaminada a considerar que los inmuebles vinculados al Patrimonio Autónomo Sierras del Nogal Élite forman parte de los activos de la sociedad en liquidación.

Ahora bien, del análisis de los contratos de fiducia mercantil y de los otrosíes reglamentarios que obran en el expediente, el Despacho observa que la vinculación de los adquirentes de vivienda a los diferentes proyectos inmobiliarios no se agotaba con la simple suscripción de una promesa de compraventa con Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. Por el contrario, la estructura comercial diseñada para el desarrollo de los proyectos contemplaba una serie de contratos coligados, en virtud de los cuales

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

los adquirentes debían vincularse formalmente al respectivo fideicomiso a través de los denominados contratos de vinculación al fideicomiso recursos.

En efecto, los documentos contractuales establecen que los "adquirientes de unidades privadas" serían las personas naturales o jurídicas a favor de quienes se transferirían las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, de conformidad con los contratos de vinculación suscritos con el fideicomiso recursos. Asimismo, se previó expresamente que dichos contratos serían celebrados entre el fideicomitente promotor, los adquirentes de unidades privadas y el respectivo fideicomiso recursos, determinando la unidad inmobiliaria objeto de adquisición y los recursos que debían ser entregados al patrimonio autónomo para tal fin.

De igual manera, las estipulaciones contractuales disponen que la transferencia de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto se realizaría conforme a lo pactado en los contratos de vinculación, con la intervención de la sociedad fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo. Lo anterior evidencia que la calidad de adquirente dentro del proyecto se encontraba asociada no solo a la relación contractual existente con el fideicomitente promotor, sino también a la vinculación formal al esquema fiduciario diseñado para la ejecución del correspondiente desarrollo inmobiliario.

Así, la documentación contractual permite concluir que la condición de adquirente dentro de los proyectos inmobiliarios se acreditaba mediante la concurrencia de la relación negocial celebrada con el fideicomitente promotor, la suscripción del respectivo contrato de vinculación al fideicomiso recursos y la realización de los aportes previstos para la adquisición de la unidad inmobiliaria correspondiente, todo ello dentro de una estructura contractual unitaria orientada a la ejecución y comercialización del proyecto de vivienda.

Así, el pago del precio a ejecución de las obras de carpintería o la posesión material de los inmuebles no tienen la virtualidad de modificar la titularidad jurídica de los bienes ni de desvirtuar la autonomía patrimonial propia del fideicomiso.

Por lo anterior, se mantuvo la decisión recurrida y no accedió a la inclusión de los inmuebles en el inventario de la liquidación judicial.

La Morelia S.A. y Cristalinda S.A.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Interpuso recurso de reposición contra la decisión que negó el reconocimiento de sus derechos sobre el apartamento 501H del proyecto La Morelia Etapa 5 y el parqueadero 116.

Sostuvo que dicho inmueble fue pactado como dación en pago por los terrenos aportados para el desarrollo del proyecto y que esta situación quedó acreditada mediante la promesa de compraventa y demás documentos aportados al expediente. Asimismo, afirma que la fiduciaria tenía conocimiento de dicha negociación a través de una instrucción irrevocable de pago.

Alegó que la prueba demuestra la existencia y consolidación de sus derechos sobre el inmueble y que la decisión recurrida desconoció el alcance probatorio de tales documentos, además de apartarse de lo manifestado previamente en audiencia.

Por lo anterior, solicitó revocar la decisión y reconocer a La Morelia S.A. y Cristalinda S.A. como acreedoras condicionadas respecto del apartamento 501H y el parqueadero 116.

Descorre Acción Sociedad Fiduciaria: solicitó se mantenga la decisión adoptada por el despacho, toda vez que el lote de terreno al que hacen referencia dichas sociedades, aportado al fideicomiso para el desarrollo del proyecto, ya fue pagado por Acción Fiduciaria en cumplimiento de una orden impartida mediante sentencia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Por lo tanto, considera que no existe fundamento fáctico ni jurídico que justifique modificar la decisión adoptada. Se reitera que la titularidad de los inmuebles permanece en cabeza de los mencionados fideicomisos.

Consideraciones del Despacho

Sobre el asunto, el Despacho consideró que los argumentos expuestos no desvirtúan las razones que sustentaron la decisión recurrida.

En primer lugar, precisó que la providencia objeto de inconformidad sí efectuó una valoración integral de las pruebas que reposan en el expediente, dentro de las cuales se incluyen la promesa de compraventa, la instrucción irrevocable de pago y los demás documentos aportados por las recurrentes. No obstante, de dicha valoración no se concluye la existencia de un derecho consolidado que permita reconocer a La Morelia

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

S.A. y Cristalinda S.A. como acreedoras condicionadas respecto del apartamento 501H del proyecto La Morelia Etapa V y del parqueadero 123-116.

Lo anterior cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta que también obra en el expediente la información suministrada por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., en relación con la situación jurídica y material del inmueble reclamado, así como la documentación fiduciaria que gobierna el desarrollo del proyecto. En dicho contexto, las recurrentes no acreditaron la existencia del contrato de vinculación al fideicomiso previsto en la estructura contractual del proyecto, documento mediante el cual se individualizaban las unidades inmobiliarias objeto de transferencia y se establecían los derechos y obligaciones de los adquirentes frente al patrimonio autónomo.

En efecto, de los contratos de fiducia mercantil y de sus otrosíes reglamentarios se desprende que los adquirentes de unidades privadas debían suscribir los respectivos contratos de vinculación con el fideicomiso recursos y el fideicomitente promotor, siendo tales instrumentos los llamados a determinar las unidades inmobiliarias que serían transferidas a su favor y las condiciones para ello. Así, aun cuando las recurrentes acreditaron la existencia de relaciones negociales con Buenavista Constructora y Promotora S.A.S., no demostraron su vinculación formal al esquema fiduciario respecto de la unidad inmobiliaria cuya titularidad pretenden hacer valer.

Si bien las recurrentes sostienen que el inmueble fue acordado como dación en pago de los terrenos aportados para el desarrollo del proyecto inmobiliario, la documentación allegada acredita la existencia de acuerdos celebrados con Buenavista Constructora y Promotora S.A.S., pero no demuestra la consolidación de un derecho oponible frente al patrimonio autónomo ni la configuración de las condiciones jurídicas necesarias para reconocer una acreencia condicionada asociada específicamente al apartamento 501H y al parqueadero 116.

De igual forma, el hecho de que la fiduciaria hubiera tenido conocimiento de la negociación mediante una instrucción irrevocable de pago no implica, por sí solo, la constitución, asignación o transferencia de derechos sobre una unidad inmobiliaria determinada. Tampoco resulta suficiente para concluir que el apartamento 501H y el parqueadero 123-116 hubiesen quedado jurídicamente vinculados a favor de las recurrentes con efectos frente al patrimonio autónomo, frente a terceros o dentro del presente procedimiento de insolvencia.

Recordó, además, que la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos radica en el respectivo patrimonio autónomo y que los contratos examinados prevén expresamente

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

que las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto serían transferidas a los adquirentes conforme a los contratos de vinculación y mediante la intervención de la sociedad fiduciaria. En consecuencia, la existencia de negociaciones previas con el fideicomitente promotor no resulta suficiente para tener por acreditado el derecho cuya inclusión se solicita dentro del proceso.

En cuanto al argumento relacionado con las manifestaciones efectuadas durante la audiencia, debe señalarse que las consideraciones preliminares realizadas en el curso de la diligencia no sustituyen ni prevalecen sobre la decisión finalmente adoptada una vez concluido el análisis integral de los elementos de prueba y de las observaciones formuladas por los intervinientes.

En consecuencia, no se configura contradicción alguna ni modificación indebida de lo resuelto, sino el ejercicio propio de la función jurisdiccional de valorar de manera definitiva el material probatorio al momento de adoptar la decisión.

Tampoco se encontró acreditada la alegada insuficiencia de motivación. Por el contrario, la providencia expuso de manera suficiente las razones fácticas y jurídicas que impedían reconocer los derechos reclamados en los términos solicitados, explicando que las pruebas allegadas no permitían demostrar la existencia de un derecho cierto, individualizado y oponible susceptible de ser incorporado al proyecto de calificación y graduación de créditos como acreencia condicionada respecto del inmueble identificado por las recurrentes.

Finalmente, las consideraciones relacionadas con la eventual liquidación de los patrimonios autónomos y con la situación de otros adquirentes vinculados a los proyectos inmobiliarios objeto del proceso no constituyen elementos que modifiquen el análisis efectuado respecto de la situación particular del apartamento 501H y del parqueadero 123-116, ni acreditan la existencia de un error de hecho o de derecho en la providencia recurrida.

Por lo anterior, se desestimó el recurso de reposición interpuesto por La Morelia S.A. y Cristalinda S.A. y, en consecuencia, se confirma la decisión recurrida en lo relacionado con la improcedencia de la escrituración del apartamento 501H del proyecto La Morelia Etapa 5 y el parqueadero 123-116. E consecuencia, se mantiene la decisión de reconocimiento del valor pactado en la promesa de compraventa como de segunda clase.

Bancolombia S.A.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Interpuso recurso de reposición contra la decisión mediante la cual este Despacho rechazó el reconocimiento de su condición de acreedor garantizado y calificó sus créditos en quinta clase.

El recurrente sostuvo que, si bien la garantía mobiliaria fue inscrita con posterioridad a la presentación del formulario de ejecución concursal, dentro del expediente obran diversas garantías hipotecarias vigentes constituidas a su favor que respaldan las obligaciones reclamadas. En particular, hace referencia a varias escrituras públicas, entre ellas la Escritura Pública No. 3160 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali, mediante la cual se constituyó una hipoteca a favor de la entidad financiera.

Con fundamento en lo anterior, solicitó revocar la decisión recurrida y reconocer sus créditos como garantizados, otorgándoles la prelación correspondiente a la tercera clase, en calidad de acreedor hipotecario.

Descorre Davivienda S.A.: Señaló que debe verificarse la existencia, validez y oponibilidad de la garantía invocada, así como si el valor del bien gravado alcanza para respaldar la totalidad de la obligación que se pretende reconocer con privilegio.

Consideraciones del Despacho

El Despacho precisó que en la providencia recurrida no desconoció la existencia de las garantías hipotecarias invocadas por Bancolombia. Sin embargo, se advirtió que los bienes gravados con dichas hipotecas no son de propiedad de la concursada, sino que pertenecen a terceros, incluidos patrimonios autónomos y sociedades distintas, razón por la cual tales activos no hacen parte de la masa de la liquidación.

En efecto, las garantías hipotecarias aportadas recaen sobre los siguientes inmuebles:

- Hipoteca constituida mediante EP. No. 0848 de 27 de abril de 2011 sobre el Inmueble identificado con M.I No. 370-787964, es de propiedad del Patrimonio Autónomo FA-715 Jardín de Pance, administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
- Hipoteca constituida mediante EP. No. 3160 de 20 de diciembre de 2011 sobre el inmueble identificado con M.I. No. 370-853338, es de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso Llanura del Viento.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

- Hipoteca constituida mediante E.P Nos. 1910 de 3 de septiembre de 2014, 0621 de 17 de abril de 2015 y 2058 sobre el inmueble identificado con M.I No. 370-900338, es de propiedad de Hacienda La Rivera S.A.S.
- Hipoteca constituida mediante EP. No. 2505 de 3 de noviembre de 2025 sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-29474 (, perteneciente al Patrimonio Autónomo FA-3320 Fideicomiso La Morelia Etapa V.

En ese orden de ideas, aun cuando las hipotecas se encuentran constituidas a favor de Bancolombia, con independencia de que su constitución haya tenido lugar en vigencia de la Ley de Garantías Mobiliaria, estas recaen sobre bienes que no integran el patrimonio de la deudora en liquidación. En consecuencia, dichas garantías no otorgan al acreedor un privilegio o prelación sobre los activos que conforman la masa de liquidación de la concursada, ni permiten reconocer sus créditos como garantizados para efectos de la graduación y calificación de créditos, de cara a este proceso.

2. Gustavo Adolfo Jiménez Suescún

Interpuso recurso de reposición contra la decisión que reconoció su crédito como de segunda clase condicionado o contingente y negó la aplicación del artículo 51 de la Ley 1116 de 2006.

Sostuvo que los recursos entregados por el promitente comprador, aunque en parte fueron recaudados por el patrimonio autónomo, fueron destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario ejecutado por Buenavista Constructora, por lo que la promesa de compraventa no debe quedar supeditada a la situación jurídica del patrimonio autónomo.

Asimismo, no comparte de la posición según la cual el inmueble no forma parte de la masa de la liquidación por pertenecer a un patrimonio autónomo administrado por Alianza Fiduciaria S.A. Alega que la existencia de una promesa de compraventa es suficiente para que el crédito sea reconocido dentro de la segunda clase.

De manera subsidiaria, argumentó que, en virtud del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, al haberse iniciado la liquidación judicial de la constructora en su condición de fideicomitente, los contratos de fiducia deben darse por terminados y los bienes fideicomitidos deben incorporarse a la masa de la liquidación. Añade que la Superintendencia rechazó la solicitud de liquidación judicial del patrimonio autónomo propietario del proyecto, por lo que, a su juicio, los bienes fideicomitidos deben regresar al patrimonio de la concursada.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Consideraciones del Despacho

Sobre el particular, el Despacho advirtió que los argumentos expuestos no desvirtúan las consideraciones que fundamentaron la decisión.

El reconocimiento como crédito sometido a condición no desconoce la calidad de promitente comprador del recurrente; por el contrario, obedece a las características propias de los negocios celebrados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, tal como se expuso al momento de resolver el recurso presentado por el Banco de Bogotá S.A.

En este sentido, al encontrarse acreditada la calidad de promitente comprador, el Despacho reconoció el crédito en segunda clase. Sin embargo, teniendo en cuenta que el bien prometido en venta forma parte de un patrimonio autónomo y que los recursos entregados por los promitentes compradores debían ingresar al fideicomiso para su administración y posterior desembolso a la constructora, de conformidad con lo estipulado en el respectivo contrato de fiducia, la satisfacción definitiva de sus derechos se encuentra supeditada a las resultas de los procesos fiduciarios correspondientes (Paraíso de Pangola) y a la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

Por otra parte, frente al argumento subsidiario, según el cual en virtud del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, al haberse iniciado la liquidación judicial de la constructora en su condición de fideicomitente, los contratos de fiducia deben darse por terminados y los bienes fideicomitidos deben incorporarse a la masa de la liquidación. El Despacho advierte que dicha conclusión no aplica en el caso concreto.

En efecto, si bien la apertura del proceso de liquidación judicial produce la terminación de determinados contratos y negocios jurídicos celebrados por el deudor, de conformidad con lo dispuesto en los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, en el caso concreto dicha consecuencia no conlleva los efectos pretendidos por el recurrente.

Lo anterior, por cuanto las fiducias constituidas por la concursada tenían por objeto el desarrollo de proyectos inmobiliarios y no fueron constituidas con fines de garantía. Adicionalmente, la constructora actuaba en calidad de fideicomitente desarrollador, mas no realizó aporte de los bienes que integran los respectivos patrimonios autónomos. En consecuencia, la eventual terminación de los contratos de fiducia no

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

implica, por sí sola, que los bienes fideicomitidos deban reincorporarse al patrimonio de la deudora ni, por ende, a la masa de la liquidación.

De otra parte, el rechazo de las solicitudes de liquidación judicial respecto de algunos patrimonios autónomos obedeció al incumplimiento de los requisitos legales exigidos para su admisión. Por tanto, dicha decisión no puede interpretarse como un pronunciamiento sobre la titularidad de los bienes fideicomitidos ni como fundamento para concluir que estos deban incorporarse al patrimonio de la concursada.

Por lo anterior, se mantendrá la decisión recurrida y no se accederá a la inclusión de los inmuebles en el inventario de la liquidación judicial.

Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de este acreedor y de los demás cuya pretensión consista en la escrituración de los inmuebles prometidos en venta, el Despacho considera necesario requerir al liquidador para que rinda un informe técnico, jurídico y financiero, debidamente sustentado, en el que exponga de manera clara, precisa y documentada las circunstancias que rodean los inmuebles respecto de los cuales se solicita la escrituración y que actualmente se encuentran en cabeza de los diferentes patrimonios autónomos.

Dicho informe deberá indicar, además, el estado actual de cada uno de los patrimonios autónomos involucrados, las respuestas emitidas por las respectivas sociedades fiduciarias o voceras de los fideicomisos frente a las solicitudes de escrituración presentadas, así como la relación de los acreedores garantizados vinculados a cada patrimonio autónomo y la naturaleza de las garantías constituidas a su favor.

Asimismo, deberá precisarse la estructura contractual y fiduciaria empleada para el desarrollo de los proyectos, identificando los diferentes contratos celebrados con los promitentes compradores y adquirentes, así como los fideicomisos y patrimonios autónomos involucrados en cada operación, con el fin de determinar la titularidad de los bienes, las obligaciones pendientes de ejecución y las eventuales limitaciones jurídicas o financieras que pudieran incidir en la procedencia de la escrituración solicitada.

Lo anterior, teniendo en cuenta la participación de la concursada en calidad de fideicomitente de los fideicomisos correspondientes, la estructura contractual y fiduciaria empleada para la comercialización y enajenación de los inmuebles, identificando los diferentes contratos celebrados con los promitentes compradores y

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

adquirentes, así como los fideicomisos y patrimonios autónomos involucrados en cada operación.

Adicionalmente, resulta necesario establecer el alcance de los distintos esquemas contractuales y fiduciarios mediante los cuales se estructuraron las promesas de venta o contratos de vinculación, atendiendo a que tales negocios pueden generar situaciones jurídicas diferenciadas respecto de los derechos de los promitentes compradores y de los acreedores con garantía sobre los bienes sobre los cuales se desarrollaron los proyectos, aspectos que resultan determinantes para evaluar la viabilidad de acceder a las solicitudes de escrituración elevadas por los adquirentes de vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de este acreedor y de los demás cuya pretensión consista en la escrituración de los inmuebles prometidos en venta, el Despacho considera necesario requerir al liquidador para que rinda un informe técnico, jurídico y financiero, debidamente sustentado, en el que exponga de manera clara, precisa y documentada las circunstancias que rodean los inmuebles respecto de los cuales se solicita la escrituración y que actualmente se encuentran en cabeza de los diferentes patrimonios autónomos.

Dicho informe deberá indicar, además, el estado actual de cada uno de los patrimonios autónomos involucrados, las respuestas emitidas por las respectivas sociedades fiduciarias o voceras de los fideicomisos frente a las solicitudes de escrituración presentadas, así como la relación de los acreedores garantizados vinculados a cada patrimonio autónomo y la naturaleza de las garantías constituidas a su favor.

Asimismo, deberá precisarse la estructura contractual y fiduciaria empleada para la comercialización y enajenación de los inmuebles, identificando los diferentes contratos celebrados con los promitentes compradores y adquirentes, así como los fideicomisos y patrimonios autónomos involucrados en cada operación, con el fin de determinar la titularidad de los bienes, las obligaciones pendientes de ejecución y las eventuales limitaciones jurídicas o financieras que pudieran incidir en la procedencia de la escrituración solicitada.

Lo anterior, teniendo en cuenta la participación de la concursada en calidad de fideicomitente de los fideicomisos correspondientes, la estructura contractual y fiduciaria empleada para la comercialización y enajenación de los inmuebles, identificando los diferentes contratos celebrados con los promitentes compradores y

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

adquirentes, así como los fideicomisos y patrimonios autónomos involucrados en cada operación

Adicionalmente, resulta necesario establecer el alcance de los distintos esquemas contractuales y fiduciarios mediante los cuales se estructuraron las promesas de venta o contratos de vinculación, atendiendo a que tales negocios pueden generar situaciones jurídicas diferenciadas respecto de los derechos de los promitentes compradores y de los acreedores con garantía sobre los bienes sobre los cuales se desarrollaron los proyectos, aspectos que resultan determinantes para evaluar la viabilidad de acceder a las solicitudes de escrituración elevadas por los adquirentes de vivienda.

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Interpuso recurso de reposición contra la calificación y graduación de créditos, al considerar que no se reconoció íntegramente la acreencia presentada por \$62.000.000 de capital y \$11.000.000 de intereses, derivada de la administración y vocería de los fideicomisos Parques de Pangola Etapa I, Plazuela de Pangola y Parques de Pangola Etapa II.

Señaló que el liquidador reconoció únicamente \$16.000.000, sin incluir la totalidad de los valores reclamados ni los soportes que sustentan la acreencia, por lo que solicitó el reconocimiento completo del crédito.

Subsidiariamente, pidió que los valores no reconocidos fueran admitidos como créditos extemporáneos, conforme al numeral 5 del artículo 69 de la Ley 1116 de 2006, argumentando que la extemporaneidad no extingue el crédito, sino que únicamente afecta su prelación de pago. En respaldo de su posición citó un precedente de la Superintendencia de Sociedades que reconoce los créditos presentados fuera de término como extemporáneos y postergados en su pago.

Descorre Davivienda S.A.: Señaló que corresponde al despacho determinar si procede el reconocimiento total de la acreencia, pero coincidió en que el proyecto de calificación elaborado por el liquidador presentaba falencias al no discriminar detalladamente las facturas y obligaciones de los acreedores. Por ello, solicitó que se revise la información y se adopte la decisión que corresponda en derecho.

Consideraciones del Despacho

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Sobre el particular, el Despacho encontró que, si bien cumplió con la carga de presentar oportunamente su reclamación y el liquidador, sin una explicación aparente, no reconoció la totalidad de la acreencia reclamada. No presentó objeción al proyecto de calificación y graduación de créditos, sí

En efecto, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. solicitó el reconocimiento de una acreencia derivada de comisiones fiduciarias debidamente causadas y sus respectivos intereses, por un valor total de \$65.441.773,40. De acuerdo con la relación aportada, \$55.486.090,73 corresponden a capital y \$9.955.682,67 a intereses.

Si bien el acreedor no objetó oportunamente el proyecto de calificación y graduación de créditos, se encuentra acreditado que presentó su reclamación dentro del término legal previsto para ello. En consecuencia, y en ejercicio del control de legalidad que le corresponde, previa verificación de las facturas aportadas al expediente, el Despacho reconocerá la suma de \$41.598.790,73, correspondiente a los \$55.486.090,73 reclamados por concepto de capital, menos el valor previamente reconocido por el liquidador como crédito quirografario, esto es, \$13.887.300,00. Dicho crédito se clasificará en quinta clase como crédito legalmente postergado, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 69 de la Ley 1116 de 2006.

Lo anterior, por cuanto la omisión de formular objeciones dentro de la oportunidad legal no desvirtúa la existencia del crédito, sin perjuicio de las consecuencias que la ley asigna.

Sin embargo, no habrá lugar al reconocimiento de los intereses reclamados, toda vez que estos no fueron debidamente liquidados por el acreedor ni se aportaron elementos suficientes que permitan acreditar de manera cierta su existencia y cuantía, en los términos exigidos por el numeral 5 del artículo 48 de la Ley 1116 de 2006.

No obstante, se advirtió que ello no impide que el acreedor presente con posterioridad la liquidación detallada de los intereses reclamados, En tal evento, su reconocimiento deberá sujetarse al tratamiento previsto para los créditos presentados extemporáneamente, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 69 de la Ley 1116 de 2006.

Laboratorios Edo S.A.S.

Interpuso recurso de reposición al considerar que la decisión recurrida no realizó una valoración integral del material probatorio obrante en el expediente. Sostuvo que su

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

representada pagó la totalidad del precio de los inmuebles prometidos en venta dentro del proyecto Sierras del Nogal Elite, mediante consignaciones efectuadas al patrimonio autónomo conforme a las instrucciones de la constructora, recursos que posteriormente fueron desembolsados a esta para la ejecución del proyecto.

Consideró que no resulta procedente condicionar la protección de sus derechos a las resultas de la liquidación del patrimonio autónomo y solicita revocar la decisión, reconociendo su calidad de adquirente de buena fe y los derechos derivados de la promesa de compraventa.

Consideraciones del Despacho

Frente a los argumentos expuestos por el recurrente, el Despacho no advirtió la existencia de elementos que desvirtúen las consideraciones que sirvieron de fundamento a la decisión impugnada.

En efecto, la providencia recurrida sí efectuó una valoración integral del material probatorio obrante en el expediente, incluyendo la promesa de compraventa, los soportes de pago allegados y los demás documentos relacionados con la vinculación de la recurrente al proyecto inmobiliario. Precisamente, como resultado de dicha valoración, se aceptó la conciliación celebrada con Laboratorios Edo S.A.S., en la que se reconoció el pago de la totalidad del precio pactado y la suscripción de las correspondientes escrituras públicas.

No obstante, no se puede las particularidades propias del negocios fiduciarios e inmobiliarios celebrados para el desarrollo del proyecto Sierras del Nogal Elite y con los efectos derivados del proceso concursal que se adelanta; donde el acreedor podrá ejercer todos los derechos para la protección de su crédito y el derecho económico derivado de este en los términos de la ley 1116 de 2006.

En consecuencia, el reconocimiento se efectuará bajo condición, atendiendo las características y limitaciones propias de la estructura comercial implementada para el desarrollo del proyecto, así como las consideraciones expuestas al resolver los recursos formulados por Banco de Bogotá S.A. y Gustavo Adolfo Jiménez Suescún, las cuales resultan plenamente aplicables al presente caso.

Por lo anterior, es recurso fue desestimado.

Esta providencia queda notificada en estrados.

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

En firme la calificación y graduación de créditos, así como el inventario valorado el Despacho se pronunciará frente a los honorarios del liquidador.

Fijación de honorarios al Liquidador

El Decreto 1167 de 2023, artículo 43 modificó el artículo 2.2.2.11.7.4 del DUR 1074 de 2015 y estableció que en la misma audiencia o providencia que decida sobre la calificación y graduación de créditos y el inventario valorado, el juez del concurso fijará los honorarios totales del liquidador, sin perjuicio de los incrementos en caso de que se enajenen activos por valor superior al del avalúo o de los ajustes por aparición de nuevos bienes que ingresen por la aprobación de inventarios adicionales. Por lo anterior, el Despacho procederá de conformidad.

Ahora bien, teniendo en cuenta la clasificación de la sociedad por su activo liquidable y a la luz del artículo 67 parágrafo 2 de la Ley 1116 de 2006 donde establece que Salvo en los casos en los cuales la empresa carezca de activos suficientes y se requiera un pago mínimo, la remuneración de liquidadores no podrá exceder, del seis por ciento (6%) del valor total de los activos de la empresa insolvente.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y previamente definido el valor de la masa patrimonial liquidable por este Despacho, que en el presente caso corresponde a la cifra de \$327.972.661,12 se establece la categoría a la que pertenece la deudora para efectos de la fijación de los honorarios definitivos de la liquidación, así:

Masa Patrimonial Liquidable	Valor UVT del año 2025	No. de UVT	Categoría
327,972,661.12	\$ 52,374.00	6,262.13	C

Así las cosas, establecido que la sociedad es categoría C, este Despacho procederá a fijar los honorarios con fundamento en el artículo 43 del Decreto 1167 de 2023, y los límites indicados en el artículo 67 de la Ley 1116 de 2006, por consiguiente, se establecen los honorarios en \$19.678.359,67 (375,73 UVT) más IVA.

En relación con el pago de los honorarios fijados al liquidador, el artículo 43 del decreto 1167 de 2023, establece que el valor total se pagará de conformidad con las siguientes reglas:

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

- a. Se pagarán quinientos veintiséis comas tres unidades de valor tributario (526,3 UVT) en la fecha de vencimiento del término para la presentación del proyecto de calificación y graduación de créditos de la concursada.
- b. Una vez quede ejecutoriada la providencia de aprobación de la calificación y graduación de créditos, se fijará y pagará el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los honorarios, fijados con base en el valor del activo valorado, deduciendo las quinientas veintiséis comas tres unidades de valor tributario (526,3 UVT) pagados al momento de la presentación de los créditos.
- c. Una vez proferida la providencia que aprueba la rendición de cuentas finales de gestión, se pagará el 60% restante de los honorarios del liquidador.

Si el valor total o parcial de los honorarios fijados debe pagarse en todo o en parte con activos que forman parte de la liquidación, debido a la carencia total o parcial de liquidez, el liquidador incluirá tales honorarios en el acuerdo de adjudicación o, en su defecto, lo hará el Despacho en la providencia de adjudicación.

Conforme a lo señalado, la rendición de cuentas solo deberá reflejar aquellos bienes que estuvieren destinados al pago del saldo de los honorarios del liquidador, en los términos previstos en el artículo 44 del referido decreto.

RESUELVE

Primero. Fijar los honorarios definitivos del liquidador del proceso de la sociedad Buenavista Constructora y Promotora S.A.S. en liquidación judicial en la suma de \$19.678.359,67 (375,73 UVT) más IVA en caso de ser procedente.

Segundo. Advertir al liquidador que bajo ninguna circunstancia podrá pagarse el valor de los honorarios definitivos hasta la firmeza del auto que aprueba la rendición de cuentas finales.

Tercero. - Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial proceder con el fraccionamiento del título de depósito judicial número 400100010464561, por valor de \$ 200.216.405; a través del portal web transaccional del Banco Agrario, en dos títulos de depósito judicial, así:

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

1. Por valor de \$ 192.345.061,13 el cual reposará en la cuenta de depósito judicial, bajo la administración de la Entidad y a favor del proceso.
2. Por valor de \$ 7.871.343,87 el cual será objeto de pago a través del portal web transaccional del Banco Agrario, a favor del doctor Gustavo Trujillo Betancourt, identificado con cedula de ciudadanía número 14.440.142, para el pago de anticipo del 40% de los honorarios objeto de la presente providencia.

Cuarto. - Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial de esta Superintendencia que, una vez efectuada la transacción de autorización de pago, proceda a comunicar al Doctor Gustavo Trujillo Betancourt, liquidadora de la sociedad concursada, al correo electrónico gustavotrujillo33@yahoo.com.

La decisión se notificó en estrados, en firme la providencia.

III. Cierre

Siendo las 10:05 a.m. del 31 de julio de 2026, en firme la providencia judicial proferida, se dio por terminada la audiencia y la suscribe quien la presidió.

Alvaro Alexander Yepes Medina

Coordinador Grupo de Procesos de Liquidación A

TRD: Actuaciones

RAD: SIN

ELABORADOR(ES):

NOMBRE: L6848

CARGO: FUNCIONARIA GRUPO DE PROCESOS DE LIQUIDACIÓN A

REVISOR(ES) :

NOMBRE: A1438

CARGO: Coordinador Grupo de Procesos de Liquidación A

APROBADOR(ES) :

NOMBRE: ALVARO ALEXANDER YEPES MEDINA

CARGO: Coordinador Grupo de Procesos de Liquidación A

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL

Resolución 149411
G96e-ea54-296e-eaL4-J7ec-f76c

