

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

RESOLUCIÓN No. 19 DEL 13 DE AGOSTO DE 2024

“Por medio de la cual, la Liquidadora de la sociedad BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación declara el desequilibrio económico del proceso de liquidación de la sociedad BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS y ordena la ejecución de las medidas para la terminación del proceso de liquidación”

LA LIQUIDADORA DE BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACION

En ejercicio de sus funciones y facultades legales, en especial las consagradas en la ley 66 de 1968, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) modificado parcialmente por la Ley 510 de 1999, el Decreto 2555 de 2010, y las demás normas concordantes y complementarias y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación es una sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, cuyo objeto social está destinado a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con lo establecido en la Ley 66 de 1986, decretos leyes 2610 de 1979, 078 de 1987 y artículo 125 de la ley 388 de 1997.

SEGUNDO: Que la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS, desarrolló varios proyectos inmobiliarios en el Distrito de Santa Marta (Magdalena), ejerciendo la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

TERCERO: Que, en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de construcción, la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Distrital de Santa Marta conoció de las quejas presentadas por el incumplimiento en las promesas de compraventa y en consecuencia en la debida entrega de los

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

inmuebles prometidos en venta por parte de BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.

CUARTO: Que mediante Resolución No. 188 del 13 de Diciembre del 2023 expedida por la Secretaría de planeación Distrital de Santa Marta se dispuso la toma de posesión inmediata para liquidar los negocios, bienes y haberes de propiedad de la SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS y así mismo del FIDEICOMISO PARQUEO SORIANO- DAVINCI SANTA MARTA y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO SORIANO- DAVINCI SANTA MARTA, Administrados por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

QUINTO: Que la sociedad ahora en liquidación forzosa administrativa otrora se encontraba en intervención por parte de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE COLOMBIA, la que en el marco de proceso de reorganización empresarial del que trata la Ley 1116 del 2006 presentó previamente el inventario de activos y pasivos de la sociedad, en donde se presentó un informe preliminar; en el cual, se reflejó la situación contable de la empresa en intervención, así como el diagnóstico de viabilidad de la sociedad en intervención, no obstante lo anterior, de cara a la declaratoria de la Toma de posesión para liquidar de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S. la SUPERINTENDENCIA E SOCIEDADES DE COLOMBIA perdería competencia para adelantar la liquidación de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S., siendo la competente para adelantar el proceso liquidatorio esta agencia especial con fines de liquidación.

SEXTO: Que entre las distintas situaciones que provocaron la orden de liquidación forzosa administrativa están la clara afectación de los derechos de los compradores de vivienda, la afectación y prolongados incumplimiento frente a otros acreedores de la sociedad y el desequilibrio en los márgenes de solvencia y liquidez de la sociedad que la hicieron entrar en una situación generalizada de incumplimiento de sus obligaciones.

SÉPTIMO: Que, como consecuencia de la orden de liquidación, SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS no puede iniciar nuevas actividades en desarrollo de su objeto social y conserva su capacidad jurídica únicamente para expedir actos, realizar operaciones y celebrar contratos necesarios para su

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

liquidación, salvo las excepciones contempladas expresamente en el decreto de liquidación.

OCTAVO: Que de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 188 del 13 de Diciembre del 2023, anteriormente citada, la Liquidadora de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación es la señora GRACE TATIANA BELTRÁN GONZALEZ.

NOVENO: Que de conformidad con lo ordenado en la ley, la Liquidadora procedió al emplazamiento de las personas que se consideraran con derecho a reclamar, con el objeto de presentar el reconocimiento y pago de los créditos adeudados por la sociedad en liquidación.

DÉCIMO: Que con base en los emplazamientos efectuados, el Liquidador profirió la Resolución No.03 del 3 de abril de 2024, mediante la cual se reconoció el pasivo a cargo de la sociedad en liquidación, procediendo a resolver los recursos de reposición presentados por los reclamantes disconformes con las decisiones tomadas por el Liquidador designado.

DÉCIMO PRIMERO: Que así mismo se procedió a la determinación del inventario de activos de la sociedad intervenida, mediante la realización de avalúos, la expedición de los actos administrativos que aceptaban el inventario valorado y el traslado a los interesados para que pudieran presentar las oposiciones y recursos correspondientes.

DÉCIMO SEGUNDO: Que el resumen de la situación financiera de la sociedad intervenida muestra un claro desequilibrio derivado de la presunta corrupta gestión del representante legal removido y de sus órganos de administración así:

- a. Adelantado el proceso de verificación por parte de la Agencia Especial se encontró que los activos fuente de pago de los pasivos ascienden a la suma de \$ 9.383.513.892, en los cuales se encuentra cartera por recaudar, y los activos disponibles para la venta.

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

- b. El valor de los pasivos, incluye como obligación a cargo de la sociedad, las promesas de compraventa celebradas por la sociedad, cuando en realidad corresponden a obligaciones de hacer, pero presenta erróneamente los pasivos adeudados en materia fiscal y posibles de devolución de saldos; además de los pasivos correspondientes a obligaciones hipotecarias, de proveedores y obligaciones quirografarias. En este sentido, los pasivos verificados por parte de la agencia especial ascienden a la suma de **\$25.573.701.000.**

- c. No obstante, lo anterior, dentro de estos pasivos no se encuentran incluidos los valores pendientes de inversión para la terminación de los proyectos; los cuales se encuentran en etapa de determinación toda vez que se deben efectuar los estudios que deben estipular esos valores.

DÉCIMO TERCERO: Que las actuaciones que desplegó el Liquidador de la sociedad intervenida junto con su equipo de trabajo interno y externo estuvo dirigido a la protección de los derechos de los compradores de vivienda de los proyectos desarrollados por la sociedad **BUONA VITA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, para lo cual se adelantó una vasta actuación administrativa, saneamiento jurídico, presupuestación e identificación de los verdaderos afectados, para lo cual se emitieron los actos administrativos reconociendo a los compradores de vivienda, bien en la modalidad de continuadores de los proyectos o bien en la modalidad de devolución de saldos, por lo cual lo que viene ahora es la intervención en obra de estos proyectos y la suscripción de las escrituras públicas correspondientes que consoliden las propiedades horizontales y permitan la escrituración de las unidades inmobiliarias a favor de los compradores de vivienda.

DÉCIMO CUARTO: Que así mismo, las etapas propias del proceso de liquidación derivadas de la valoración del activo y el reconocimiento del pasivo se han cumplido a cabalidad, quedando pendiente la ejecución de las tareas dirigidas a realizar el activo para el pago de los pasivos.

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

DÉCIMO QUINTO: Que el artículo 9.1.3.6.2 del Decreto 2555 de 2010, dispone lo siguiente:

“El liquidador realizará cada seis (6) meses a partir del segundo año de la liquidación, o en cualquier momento del proceso a solicitud del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN, una evaluación objetiva que permita establecer si la relación entre la venta de activos y los gastos administrativos justifica continuar con el esfuerzo de realización de los activos para el pago de acreencias. En el evento en que el liquidador determine que la relación no justifica la continuidad del proceso de realización de los activos y el pago de acreencias, deberá proceder de manera inmediata a aplicar las reglas sobre activos remanentes y situaciones jurídicas no definidas previstas en los siguientes artículos.”

DÉCIMO SEXTO: Que una evaluación objetiva de la situación financiera del proceso de liquidación permite establecer que la relación entre la venta de activos y los gastos administrativos no justifica continuar con el esfuerzo de realización de los activos para el pago de acreencias, incluidas las obras de intervención de los proyectos cuyo titular es la sociedad en liquidación, máxime cuando el único activo recaudado ha sido la cartera y la venta de una cuota parte sobre un inmueble, que han sido fuente de pago de los gastos administrativos del proceso de liquidación.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que lo anterior, aunado que los actos administrativos propios del proceso de liquidación se encuentran proferidos, notificados y sus recursos resueltos, por lo que la fase de ejecución de las decisiones tomadas puede ser llevada a cabo mediante la celebración de todo tipo de contratos para la administración y enajenación de los activos remanentes y para el pago de las obligaciones a cargo de la sociedad en liquidación, por lo cual el Liquidador podrá contratar personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que de conformidad con su objeto social puedan prestar servicios especializados en administración, gestión y enajenación de los activos para la cancelación de los pasivos a cargo de la sociedad en liquidación.

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

DÉCIMO OCTAVO: Que en así mismo, cuando subsistan procesos o situaciones jurídicas no definidas, el Liquidador deberá encomendar la atención de dichas situaciones a un tercero especializado, previa constitución de una reserva adecuada.

DECIMO NOVENO: Que no es posible llevar a cabo el **mecanismo contemplado en el literal a y literal c del artículo 9.1.3.6.3 del Decreto No. 2555 de 2010**, dado que en la actualidad no es posible adjudicar de manera consensuada o forzada unidades inmobiliarias por ausencia de folios de matrícula inmobiliaria sobre los inmuebles que pudieran ser transferidos bajo estas figuras, por cuenta de la situación en que fueron colocados los proyectos por parte de la administración removida de la sociedad en liquidación.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el Liquidador de la sociedad **BUONA VITA CONSTRUCCIONES S.A.S. En liquidación**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR configurado el desequilibrio financiero del proceso de liquidación forzosa administrativa de la sociedad BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER del perfeccionamiento de los mecanismos previstos en el literal b del artículo **9.1.3.6.3 y el artículo 9.1.3.6.4 del Decreto No. 2555 de 2010**, para lo cual se dará cumplimiento a los requisitos establecidos en dichas normas, conforme a lo establecido en el Decreto No. 2555 de 2010.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución de conformidad con lo estipulado en el artículo 9.1.3.3.3. del Decreto número 2555 de 2010 y el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo

BUONA VITA CONSTRUCCIONES SAS EN LIQUIDACIÓN

Contencioso Administrativo, para lo cual se fijará un aviso en la Carrera 20 No. 12-83, Barrio San Francisco de Santa Marta por el término de diez días indicando la fecha de expedición del presente acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, la autoridad ante quien debe interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la des fijación del aviso ordenado.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR la publicación de un (1) aviso en un diario de amplia circulación nacional dentro de los tres días siguientes a las diligencias que surtan para la notificación de la presente resolución prevista en los artículos anteriores, en el cual se informe sobre la expedición de la presente Resolución, el término para presentar recursos y objeciones y el lugar donde puede ser consultado el texto del presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente Resolución procede únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse únicamente ante el Agente Especial, al correo electrónico **agenciaespecialbuonavita@hotmail.com** dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, con los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



GRACE TATIANA BELTRÁN GONZALEZ
Liquidadora