

RESOLUCIÓN No. 16 DE JUNIO 12 DE 2024

"Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición incoado por la Abogada CAROLINA ARENAS URIBE en calidad de Apoderada especial de PABLO DÍAZ ECHEVERRY en contra de la Resolución 03 del 03 de abril del 2024 proferida por la Agente Especial de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.EN LIQUIDACIÓN"

LA AGENTE ESPECIAL DE LA TOMA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

En ejercicio de las facultades legales de que trata el artículo 9.1.1.2.4. del Decreto 2555 de 2010, en concordancia con el artículo 295 del Decreto 663 de 1993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; y demás normas aplicables y con base a las siguientes:

CAPÍTULO I-ANTECEDENTES.

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 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 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, esta agencia especial con fines de liquidación profirió con fecha del 03 de abril del 2024 resolución No. 03 “Por la cual la Liquidadora de BUONAVITA CONSTRUCCIONES SAS en Liquidación decide sobre la aceptación o rechazo de unas reclamaciones oportunas presentadas” y en la cual se rechazaron las acreencias presentadas por el ciudadano PABLO DÍAZ ECHEVERRY respecto de los siguientes negocios jurídicos:

ACREEDOR	UNIDAD INMOBILIARIA Y ENCARGO FIDUCIARIO	CAUSAL DE RECHAZO
PABLO DÍAZ ECHEVERRY	Unidad: 1601 No. Encargo: 1700008695	NO ACREDITÓ EL REQUISITO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 1116 DEL 2006 RESPECTO DE ENCONTRARSE A PAZ Y SALVO PARA CON EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.
PABLO DÍAZ ECHEVERRY	Unidad: 406 No. Encargo: 1700008727	NO ACREDITÓ EL REQUISITO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 1116 DEL 2006 RESPECTO DE ENCONTRARSE A PAZ Y SALVO PARA CON EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.9.1.3.2.4 del Decreto 2555 de 2010

ONCE : Que, dentro del término dispuesto en el mentado acto administrativo para presentar el recurso de Ley correspondiente, la Apoderada especial del señor PABLO DÍAZ ECHEVERRY interpuso recurso de Reposición en contra del mentado Acto Administrativo censurándolo en tres argumentaciones:

- A. FALSA MOTIVACIÓN POR DISCONFORMIDAD JURÍDICA CON LA NORMA QUE APLICA Y VIOLACION DE LA MISMA EN LO QUE RESPECTA A LA DECISIÓN TOMADA RESPECTO DE LA UNIDAD 406
- B. FALSA MOTIVACIÓN POR DISCONFORMIDAD JURÍDICA CON LA NORMA QUE APLICA Y VIOLACION DE LA MISMA EN LO QUE RESPECTA A LA DECISIÓN TOMADA RESPECTO DE LA UNIDAD 1601 SUS GARAJES Y DEPOSITOS.
- C. INFRACCIÓN DE LAS NORMAS EN LAS QUE DEBÍA FUNDARSE CUANDO INDICA EL EFECTO DE LAS CUOTAS DE LOS COMPRADORES QUE NO PAGUEN SUS SALDOS.

Solicitando a esta agencia especial con fines de liquidación:

Conforme a los fundamentos de hecho y derecho aquí expuestos, a las pruebas que ya obran en el expediente y las que se aportan, respetuosamente se le solicita a la agente liquidadora reponer la Resolución No. 3 de fecha 3 de abril de 2024, y aceptar las reclamaciones hechas por el recurrente.

CAPÍTULO SEGUNDO – FINALIDAD DEL PROCESO DE TOMA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.

El proceso de toma de posesión ha sido definido como una modalidad fluida de control y resolución de situaciones críticas de contenido económico de extrema gravedad, que tiene por régimen un estatuto legal especial que corresponde con las disposiciones constitucionales relacionadas con el orden público económico y con el control que debe ejercer el Estado sobre la actividad de las entidades financieras encargadas del manejo, aprovechamiento e inversión de recursos del público. Este régimen especial se encuentra contenido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 663 de 1993, así como en el Decreto 2555 de 2010.

Sobre la naturaleza del proceso de toma de posesión, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 12 de diciembre de 2017 manifestó que:

“En cuanto a la naturaleza de la toma de posesión como instrumento para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control de la SNS, se debe advertir que este mecanismo no es una medida administrativa de carácter sancionatorio, como sí sucede con la facultad de imponer multas por la violación del régimen del SGSSS o facultad de revocar o suspender la autorización para funcionar de las entidades vigiladas.

En su lugar, la naturaleza de la medida de toma de posesión -al igual que la de las demás medidas preventivas o de salvamento concebidas por el legislador para evitar la toma de posesión- corresponde más a la de una medida cautelar¹, que tiene por objeto corregir situaciones

¹ Se toma como criterio lo analizado por la doctrina en relación con la medida de toma de posesión regulada por el EOSF. Cfr., especialmente Gualy, Jesús Heraclio. *Las medidas preventivas de la*

económicas y administrativas, con el fin de poner la institución intervenida en condiciones de desarrollar su objeto social o de liquidarla cuando a juicio de la Superintendencia así se requiera para salvaguardar el interés público comprometido.

Al respecto, es importante recordar que la medida de toma de posesión es un mecanismo de intervención anterior a la Constitución Política de 1991, cuyos antecedentes se remontan a la Ley 45 de 1923, que en sus artículos 48 y ss. otorgaban competencia al Superintendente Bancario para tomar inmediata posesión de los negocios y haberes de un establecimiento bancario, cuando hubiere incurrido en conductas y prácticas consideradas irregulares, nocivas y riesgosas para su actividad, que podían poner en peligro los intereses y derechos de sus usuarios y ahorradores y, por ende, afectar la economía en general.

Así las cosas, la toma de posesión se convirtió en una de las fórmulas de saneamiento o salvamento más antiguas previstas por nuestro ordenamiento para contrarrestar los casos de insolvencia o de iliquidez de las entidades financieras y colocarlas en condiciones de desarrollar su objeto social². Con posterioridad, esta medida fue incorporada en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (en adelante EOSF), expedido en abril de 1993 y actualmente modificado por las Leyes 510 de 1999 y 795 de 2003³.

Así mismo, es importante mencionar que para el Honorable Consejo de Estado es importante señalar que en la estructura del EOSF la regulación de la toma de posesión se encuentra inmediatamente después del artículo 113, denominado “instrumentos de salvamento o protección de la confianza pública”, en el cual se tipifican otras medidas dirigidas a contrarrestar la crisis económica y administrativa de las empresas vigiladas por la Superintendencia Financiera, en favor de los usuarios del sistema financiero y de la confianza pública en el mismo, las cuales permite precaver o contrarrestar los hechos que hacen procedente la adopción de la medida de toma de posesión.

De otra parte, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone el carácter del derecho a la vivienda, indicando que “*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.*”

Sobre el particular, la Honorable Corte Constitucional en sentencia del 23 de agosto de 2004 manifestó que:

toma de posesión como instituto de saneamiento y protección de la confianza pública. En la publicación por 80 años Superintendencia Bancaria de Colombia. Bogotá, Julio de 2003. Sobre el particular Cfr. Martínez Neira, Néstor Humberto Martínez. *Cátedra de Derecho Bancario*. Legis, Bogotá. 2000, pp. 457 ss.

² Martínez Neira, Néstor Humberto Martínez. *Cátedra de Derecho Bancario*. Cit, p. 457.

³ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 12 de diciembre de 2017. Radicado 2017-00192 (2358) C.P. Egdar González López.

“[El] derecho a la vivienda digna es un derecho de carácter asistencial que requiere un desarrollo legal previo y que debe ser prestado directamente por la administración o por las entidades asociativas que sean creadas para tal fin, sin olvidar que su aplicación exige cargas recíprocas para el Estado y para los asociados que pretendan beneficiarse de los programas y subsidios. Así, las autoridades deben facilitar la adquisición de vivienda, especialmente en los sectores inferiores y medios de la sociedad, donde aparece detectado un déficit del servicio; para tal efecto los particulares deben cumplir con los requisitos establecidos por la ley.

Así entonces, este derecho de contenido social no le otorga a la persona un derecho subjetivo para exigir en forma inmediata y directa del Estado su plena satisfacción, pues se requiere del cumplimiento de condiciones jurídico - materiales que lo hagan posible. De manera que una vez dadas dichas condiciones, el derecho toma fuerza vinculante y sobre el mismo se extenderá la protección constitucional, a través de las acciones establecidas para tal fin" Ver sentencia T - 495 de 1995. M.P.V.N.M., citada en la sentencia T - 1027 de 2003. M.P.A.B.S...

Se concluye entonces, que el derecho a disfrutar de una vivienda digna en abstracto no puede ser considerado como fundamental, pero por conexidad puede llegar a serlo, generándose como consecuencia su protección a través de la acción de tutela.

Así mismo, se debe aclarar que el derecho a la vivienda digna no comprende únicamente el derecho a adquirir la propiedad o el dominio sobre un bien inmueble, dicho derecho implica también satisfacer la necesidad humana de tener un lugar, sea propio o ajeno, en donde en la mejor forma posible una persona pueda desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad que lo lleven a encontrar un medio adecuado que le garantice sus condiciones naturales de ser humano.”⁴

Es importante mencionar que la toma de posesión es el esquema constitucional y legal más amplio para propender por la protección del derecho a la vivienda, dado que la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollan las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de inspección, vigilancia y control otorgadas a las Alcaldías Municipales, correspondiendo la medida de toma de posesión a un instrumento de carácter administrativo.

La adopción de la medida procede en los casos determinados por la ley, por circunstancias que pueden ser irregulares o riesgosas para evitar la pérdida de la confianza pública.

⁴ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia T- 791 del 23 de agosto de 2004. M.P. Jaime Araujo Rentería

El ejercicio de dicha facultad requiere una valoración de proporcionalidad y razonabilidad de los hechos para cumplir con el objeto de la misma y contrarrestar los efectos y consecuencias que la originaron y salvaguardar el interés público.

La medida de toma de posesión puede adoptarse: i) para administrar con miras a salvaguardar la empresa y, en caso de que no sea posible o que no se den los presupuestos, ordenar su liquidación o; ii) para liquidar la sociedad, como medida para proteger el pago de las acreencias de la sociedad.

La medida de toma de posesión se debe efectuar cuando se acredite la existencia de varias de las causales previstas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968.

Sobre la procedencia de la determinación de la toma de posesión de sociedades dedicadas a la construcción por parte de las entidades municipales, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 17 de febrero de 2020 manifestó que:

“[L]a Superintendencia de Sociedades es competente para conocer de los procesos de reorganización y liquidación judicial regulados por la Ley 1116 de 2006, a los que pueden acceder las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, cuando se presente alguna de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 (...). Acudir a la liquidación es procedente siempre y cuando las sociedades desarrollen su actividad con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital. Así las cosas, la competencia asignada a la Superintendencia de Sociedades para conocer de la reorganización o liquidación judicial de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda depende de dos circunstancias: -Que se configure una de las causales taxativas previstas por la Ley 388 de 1997 esto es, alguna de las previstas en los numerales 1 o 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968. -Y que la respectiva sociedad esté desarrollando su actividad con sujeción al ordenamiento jurídico. (...) [L]os municipios, a través de la instancia de la administración municipal que designen los concejos son competentes para: i) Ejercer la facultad de toma de posesión de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, o, disponer su liquidación, siempre que se presente alguna de las causales previstas en los numerales 2,3, 4 y 5 del art. 12 de la Ley 66 de 1968 (...).ii) Así mismo, los municipios son competentes para adelantar los procesos de toma de posesión de las referidas sociedades, o para disponer su liquidación, cuando además de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968, se presente en concurrencia cualquiera de las causales referidas en los demás numerales del mismo artículo. (...) [E]n la actualidad son los municipios los que ejercen la función de inspección y vigilancia sobre la referida actividad. Decreto 1023 de 2012. Este decreto dispuso que la Superintendencia de Sociedades es un organismo técnico, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, mediante el cual, el Presidente de la República ejerce la inspección, vigilancia y control de las sociedades mercantiles (artículo 1º). Para los efectos del presente conflicto, es importante destacar que dentro de la estructura de la Superintendencia, el Decreto prevé la Delegatura de Inspección, Vigilancia y Control (artículo 6º), cuyas funciones no incluyen la de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda (artículo 14), lo cual, ratifica que a la Superintendencia de Sociedades no le corresponde ejercer esta

función sobre esa actividad específica”⁵.

Tomando en consideración que en el caso de la sociedad **BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.** se configuraron diversas causales estipuladas en el artículo 12 de la ley 66 de 1969 para determinar que la competencia para decretar la toma de posesión de la sociedad en comento.

Es importante mencionar que la toma de posesión de las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda no solamente buscan proteger el derecho fundamental a la vivienda digna (artículo 51 de la Constitución Nacional), sino al principio fundamental de la propiedad consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.

CAPÍTULO TERCERO – CONTESTACIÓN AL RECURSO PRESENTADO POR PARTE DE LA APODERADA ESPECIAL DE LA SEÑORA PABLO DIAZ ECHEVERRY

Una vez analizado el recurso presentado por la Apoderada del ciudadano en mención, se anuncia desde ya que el mismo será despachado negativamente conforme a las siguientes consideraciones:

1. Respecto de la NO configuración de la denominada Falsa motivación del acto administrativo que se recurre respecto de las decisiones tomadas en relación con las unidades de vivienda 1601 y 406.

Como ad supra se reseñó, el proceso de liquidación forzosa administrativa de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S. se da en el marco de la grave afectación de los Derechos Constitucionales Fundamentales tanto de los Adquirentes de vivienda como de los demás acreedores de la sociedad como consecuencia del manejo inadecuado de la sociedad por parte del Representante legal removido de la intervenida, por lo que en el marco no solo de las facultades que la Ley otorga a la Agente liquidadora de la sociedad en cuestión, existe un deber de auscultar el dicho y elementos probatorios que los acreedores de la sociedad en liquidación pretenden hacer valer en el marco de la presentación de los créditos para ante esta Agencia Especial.

Ahora bien, en el caso concreto del ciudadano PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY, se tiene que a la reclamación de acreencias presentada se adjuntan una serie de documentos que en criterio de esta agencia especial en sede de liquidación no dan cuenta del pago total y completo de los inmuebles prometidos en venta por lo cual es razonable y ajustado a la normativa procesal que rige el presente proceso concursal rechazar las acreencias presentadas a fin de que en uso del recurso de reposición se aportara pruebas que estimara pertinentes y conducentes a fin de que se aclarase la trazabilidad de estos.

Como consecuencia de la Causal de Rechazo esbozada por esta Agencia especial en la resolución 03 del 03 de abril del 2024 y realizada la lectura del Recurso de Reposición interpuesta por parte de la Apoderada Recurrente, se procedió mediante oficio 002⁶ del 2024 a requerir a la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a fin de que diera cuenta de la trazabilidad de los negocios jurídicos celebrados con el señor

⁵ CONSEJO DE ESTADO. Sentencia del 17 de febrero de 2020. C.P. Edgar González López

⁶ Téngase en cuenta que del mismo se remitió en su oportunidad copia a los recurrentes.

PABLO DÍAZ ECHEVERRY en el marco de los encargos fiduciarios que a continuación se relacionan:

- A. Unidad: 406, No. Encargo: 1700008727

B. Unidad: 1601, No. Encargo: 1700008695

Rechazadas Art. 51
L.116

Por lo que se procedió a realizar un análisis respecto de la trazabilidad y fechas de ingresos a los encargos fiduciarios así:

IDENTIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO CELEBRADO						
UNIDAD INMOBILIARIA : 1601						
ENCARGO: 1700008695						
FECHAS ACORDADAS PARA PAGOS EN CONTRATO DE VINCULACIÓN Y ULTIMO OTRO SÍ SUSCRITO.						
a. Contrato de vinculación:						
1	\$ 350.000,00	13 de mayo de 2015	13	\$ 2.000.000,00	30 de mayo de 2016	
2	\$ 350.000,00	30 de junio de 2015	14	\$ 6.000.000,00	30 de junio de 2016	
3	\$ 350.000,00	30 de julio de 2015	15	\$ 2.000.000,00	30 de julio de 2016	
4	\$ 3.500.000,00	30 de agosto de 2015	16	\$ 2.000.000,00	30 de agosto de 2016	
5	\$ 2.000.000,00	30 de septiembre de 2015	17	\$ 2.000.000,00	30 de septiembre de 2016	
6	\$ 2.000.000,00	30 de octubre de 2015	18	\$ 2.000.000,00	30 de octubre de 2016	
7	\$ 2.000.000,00	30 de noviembre de 2015	19	\$ 2.000.000,00	30 de noviembre de 2016	
8	\$ 2.000.000,00	30 de diciembre de 2015				
9	\$ 2.000.000,00	30 de enero de 2016				
10	\$ 2.000.000,00	29 de febrero de 2016				
11	\$ 2.000.000,00	30 de marzo de 2016				
b. Último otro sí suscrito						
Aportes recibidos a la fecha de firma del presente documento.						
1	\$74.000.000.00					
2	\$86.000.000.00	15 de enero, 2020				
3						
4						
5						
PAGOS EFECTIVOS REALIZADOS CERTIFICADOS POR ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. -FECHAS EN LAS QUE SE REALIZÓ EL RESPECTIVO PAGO						
ENCARGO	TITULAR	UNIDAD	COMPROMISO	APORTES	RELACION DE PAGOS	FECHA
1700008695	PABLO ANDRES DIAZ ECHEVERRY	1601	\$ 160.000.000,00	\$ 163.000.000,00	\$ 600.000,00	5/12/2014
					\$ 3.000.000,00	13/01/2015
					\$ 2.000.000,00	16/01/2015
					\$ 41.000.000,00	22/08/2016
					-\$ 40.000.000,00	27/12/2016
					\$ 17.800.000,00	29/12/2016
					\$ 10.000.000,00	29/12/2016
					\$ 12.200.000,00	10/01/2017
					\$ 98.000.000,00	27/03/2017
					-\$ 98.000.000,00	9/05/2017
					\$ 27.400.000,00	30/09/2019
					\$ 21.793.248,00	31/12/2019
					\$ 68.499.994,00	31/12/2019
					-\$ 4.293.242,00	10/09/2020
					-\$ 112.000.000,00	10/11/2020
					-\$ 1.990.000,00	4/06/2021
					\$ 113.990.000,00	6/09/2021
					-\$ 38.492.275,00	24/03/2022
					-\$ 31.882.156,00	24/03/2022
					\$ 23.906.496,00	24/06/2022
					\$ 49.467.935,00	26/07/2022

UNIDAD INMOBILIARIA : 406
ENCARGO: 1700008727

a. Contrato de vinculación:

Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$ 600.000,00	13 de mayo de 2015	13	\$ 2.900.000,00	30 de mayo de 2016
2	\$ 250.000,00	30 de junio de 2015	14	\$ 5.000.000,00	30 de junio de 2016
3	\$ 500.000,00	30 de julio de 2015	15	\$ 2.900.000,00	30 de julio de 2016
4	\$ 4.500.000,00	30 de agosto de 2015	16	\$ 2.900.000,00	30 de agosto de 2016
5	\$ 2.900.000,00	30 de septiembre de 2015	17	\$ 2.900.000,00	30 de septiembre de 2016
6	\$ 2.900.000,00	30 de octubre de 2015	18	\$ 2.900.000,00	30 de octubre de 2016
7	\$ 2.900.000,00	30 de noviembre de 2015	19	\$ 2.900.000,00	30 de noviembre de 2016
8	\$ 7.500.000,00	30 de diciembre de 2015			
9	\$ 2.900.000,00	30 de enero de 2016			
10	\$ 2.900.000,00	29 de febrero de 2016			
11	\$ 2.900.000,00	30 de marzo de 2016			
12	\$ 2.900.000,00	30 de abril de 2016			

a. Último otro sí suscrito

		Aportes recibidos a la fecha de firma del presente documento.
1	\$197.542.065.00	
2	5.357.935.00	Contra Escrituración
3		
4		
5		

ENCARGO	TITULAR	UNIDAD	COMPROMISO	APORTES	RELACION DE PAGOS	FECHA
1700008727	PABLO ANDRES DIAZ ECHEVERRY	406	\$ 202.900.000,00	\$ 197.542.065,00	\$ 40.000.000,00	22/08/2016
					\$ 5.000.000,00	26/08/2016
					-\$ 40.000.000,00	27/12/2016
					\$ 5.000.000,00	2/01/2017
					\$ 8.750.000,00	10/01/2017
					\$ 8.750.000,00	10/01/2017
					\$ 8.750.000,00	10/01/2017
					\$ 8.750.000,00	10/01/2017
					\$ 10.000.000,00	19/04/2017
					\$ 10.000.000,00	19/04/2017
					\$ 10.000.000,00	19/04/2017
					\$ 10.000.000,00	19/04/2017
					-\$ 35.806.752,00	6/08/2019
					-\$ 27.400.000,00	30/09/2019
					-\$ 21.793.248,00	31/12/2019
					\$ 65.000.000,00	2/08/2021
					\$ 200.000.000,00	20/08/2021
-\$ 17.990.000,00	7/09/2021					
-\$ 49.467.935,00	26/07/2022					

Una vez realizado dicho análisis se obtienen las siguientes conclusiones:

- FRENTE A LA UNIDAD 1601 IDENTIFICADA CON ENCARGO No. 1700008695

De conformidad a la información Aportada tanto por la Apoderada recurrente como la obtenida por esta agencia especial con fines de liquidación se tiene que la totalidad del valor de venta de la unidad inmobiliaria debía cancelarse a más tardar el 30 de noviembre del 2016, conforme la información que reposa en el contrato de vinculación allegado al Recurso interpuesto, ahora bien, para la fecha de

vencimiento de la obligación contenida en el mencionado contrato se tiene que el señor PABLO DÍAZ ECHEVERRY, había realizado pagos por un valor de \$ 46.600.000,00, por lo que de manera clara se encontraba vencida y en mora la obligación adquirida por dicho ciudadano al momento en el que se suscribió el primer otro sí modificatorio allegado en anexo 28 del recurso presentado (30 de agosto del 2018), es decir, cuando el beneficiario de área se encontraba en una mora de 618 días en la suma de \$106.950.000⁷ sin contar los intereses correspondientes, aunado a lo anterior, se tiene la suscripción de 2 otro síes más que adolecen de las mismas condiciones anteriormente reseñadas, de lo anterior se desprende la problemática jurídica a resolver: ¿es posible suscribir uno o varios otro síes respecto de un contrato que se encuentra vencido y/o en mora las obligaciones de él emanan?

Frente a dicha problemática jurídica debe tenerse en cuenta lo contenido en el estatuto civil colombiano, especialmente lo dicho en el Artículo 1546:

“(....) ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. (...)” subrayado y negrillas no originales.

Por lo anterior, se concluye que no es posible la suscripción de otro sí cuando el contrato primigenio se encuentra ampliamente vencido o la obligación que de él se desprende se encuentra en mora, caso distinto, sería la novación de la obligación entendida esta como la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por lo tanto extinguida, la que tendría que realizarse mediante un negocio jurídico independiente en el cual se exprese la extinción de la obligación anterior a la suscripción de dicho negocio.

Ahora, en el caso que nos ocupa, si se tiene en cuenta lo pactado en el contrato de vinculación al encargo fiduciario cuyo objetivo en ultimas era la adquisición de una unidad inmobiliaria por el pago del precio establecido en las fechas allí consignadas, la beneficiaria de Área debía tener como saldada su obligación al 30 de noviembre del año 2016, hito que no se cumplió conforme a lo ad supra reseñado, respecto de los otro sí suscritos por parte del beneficiario de área para con el Representante Legal Removido de la sociedad ahora en liquidación forzosa administrativa e inexplicablemente suscritos por la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. se tiene que los mismos no son oponibles al presente proceso liquidatorio conforme a lo siguiente:

1. Derivarse de un negocio jurídico ampliamente vencido y respecto del cual no se indicó en ningún momento la extinción de la obligación surgida de pagar los respectivos intereses y sanciones de incumplimiento mediante la figura de la novación u otra.
2. Encontrarse suscritos en el marco del periodo de sospecha del que trata el Artículo 74 de la Ley 1116 del 2006⁸, en la medida de que la reorganización

⁷ Debe tenerse en cuenta que el valor del inmueble contenido en el contrato de vinculación asciende al valor de \$160.000.000

⁸ Durante el trámite del proceso de insolvencia podrá demandarse ante el Juez del concurso, la revocación o simulación de los siguientes actos o negocios realizados por el deudor cuando dichos actos hayan perjudicado a cualquiera de los acreedores o afectado el orden de prelación de los pagos y cuando los bienes que componen el patrimonio del deudor sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos:

1. La extinción de las obligaciones, las daciones en pago y, en general, todo acto que implique transferencia, disposición, constitución o cancelación de gravámenes, limitación o desmembración del dominio de bienes del deudor, realizados en

de la sociedad fue admitida por parte de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE COLOMBIA con fecha del 27 de abril del 2020.

No obstante, lo anterior, verificada la trazabilidad de ingresos aportada por la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. se tiene que ingresaron en virtud de dichos otro síes de manera extemporánea al negocio jurídico celebrado un total de \$ 163.000.000,00 acreencia en favor del poderdante de la Apoderada recurrente que debe ser graduada y calificada.

- FRENTE A LA UNIDAD INMOBILIARIA 406 IDENTIFICADA CON ENCARGO No. 1700008727

De conformidad a la información Aportada tanto por la Apoderada recurrente como la obtenida por esta agencia especial con fines de liquidación se tiene que la totalidad del valor de venta de la unidad inmobiliaria debía cancelarse a más tardar el 30 de noviembre del 2016, conforme la información que reposa en el contrato de vinculación allegado al Recurso interpuesto, ahora bien, para la fecha de vencimiento de la obligación contenida en el mencionado contrato se tiene que el señor PABLO DÍAZ ECHEVERRY, había realizado pagos por un valor de \$ 45.000.000,00, por lo que de manera clara se encontraba vencida y en mora la obligación adquirida por dicho ciudadano al momento en el que se suscribió el primer otro sí modificadorio allegado en anexo 2 del recurso presentado (02 de junio del 2020), es decir, cuando el beneficiario de área se encontraba en una mora de 1280 días en la suma de \$200.550.000⁹ sin contar los intereses correspondientes, aunado a lo anterior, se tiene la suscripción de 2 otro síes más que adolecen de las mismas condiciones anteriormente reseñadas, de lo anterior se desprende la problemática jurídica a resolver: ¿es posible suscribir uno o varios otro síes respecto de un contrato que se encuentra vencido y/o en mora las obligaciones de él emanen?

Frente a dicha problemática jurídica debe tenerse en cuenta lo contenido en el estatuto civil colombiano, especialmente lo dicho en el Artículo 1546:

“(....) ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. (...)” subrayado y negrillas no originales.

detrimento de su patrimonio, o contratos de arrendamiento o comodato que impidan el objeto del proceso, durante los dieciocho (18) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización, o del proceso de liquidación judicial, cuando no aparezca que el adquirente, arrendatario o comodatario, obró de buena fe.

2. Todo acto a título gratuito celebrado dentro de los veinticuatro (24) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización o del proceso de liquidación judicial.

3. Las reformas estatutarias acordadas de manera voluntaria por los socios, solemnizadas e inscritas en el registro mercantil dentro de los seis (6) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización, o del proceso de liquidación judicial, cuando ellas disminuyan el patrimonio del deudor, en perjuicio de los acreedores, o modifiquen el régimen de responsabilidad de los asociados.

PARÁGRAFO. En el evento que la acción prospere, total o parcialmente, el acreedor demandante tendrá derecho a que la sentencia le reconozca a título de recompensa, una suma equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor comercial del bien recuperado para el patrimonio del deudor, o del beneficio que directa o indirectamente se reporte.

⁹ Debe tenerse en cuenta que el valor del inmueble contenido en el contrato de vinculación asciende al valor de \$160.000.000

Por lo anterior, se concluye que no es posible la suscripción de otro sí cuando el contrato primigenio se encuentra ampliamente vencido o la obligación que de él se desprende se encuentra en mora, caso distinto, sería la novación de la obligación entendida esta como la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por lo tanto extinguida, la que tendría que realizarse mediante un negocio jurídico independiente en el cual se exprese la extinción de la obligación anterior a la suscripción de dicho negocio.

Ahora, en el caso que nos ocupa, si se tiene en cuenta lo pactado en el contrato de vinculación al encargo fiduciario cuyo objetivo en ultimas era la adquisición de una unidad inmobiliaria por el pago del precio establecido en las fechas allí consignadas, la beneficiaria de Área debía tener como saldada su obligación al 30 de noviembre del año 2016, hito que no se cumplió conforme a lo ad supra reseñado, respecto de los otro sí suscritos por parte del beneficiario de área para con el Representante Legal Removido de la sociedad ahora en liquidación forzosa administrativa e inexplicablemente suscritos por la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. se tiene que los mismos no son oponibles al presente proceso liquidatorio conforme a lo siguiente:

1. Derivarse de un negocio jurídico ampliamente vencido y respecto del cual no se indicó en ningún momento la extinción de la obligación surgida de pagar los respectivos intereses y sanciones de incumplimiento mediante la figura de la novación u otra.
2. Encontrarse suscritos en el marco del periodo de sospecha del que trata el Artículo 74 de la Ley 1116 del 2006¹⁰, en la medida de que la reorganización de la sociedad fue admitida por parte de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE COLOMBIA con fecha del 27 de abril del 2020.

No obstante, lo anterior, verificada la trazabilidad de ingresos aportada por la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. se tiene que ingresaron en virtud de dichos otro síes de manera extemporánea al negocio jurídico celebrado un total de \$ \$

¹⁰ Durante el trámite del proceso de insolvencia podrá demandarse ante el Juez del concurso, la revocación o simulación de los siguientes actos o negocios realizados por el deudor cuando dichos actos hayan perjudicado a cualquiera de los acreedores o afectado el orden de prelación de los pagos y cuando los bienes que componen el patrimonio del deudor sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos:

1. La extinción de las obligaciones, las daciones en pago y, en general, todo acto que implique transferencia, disposición, constitución o cancelación de gravámenes, limitación o desmembración del dominio de bienes del deudor, realizados en detrimento de su patrimonio, o contratos de arrendamiento o comodato que impidan el objeto del proceso, durante los dieciocho (18) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización, o del proceso de liquidación judicial, cuando no aparezca que el adquirente, arrendatario o comodatario, obró de buena fe.

2. Todo acto a título gratuito celebrado dentro de los veinticuatro (24) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización o del proceso de liquidación judicial.

3. Las reformas estatutarias acordadas de manera voluntaria por los socios, solemnizadas e inscritas en el registro mercantil dentro de los seis (6) meses anteriores al inicio del proceso de reorganización, o del proceso de liquidación judicial, cuando ellas disminuyan el patrimonio del deudor, en perjuicio de los acreedores, o modifiquen el régimen de responsabilidad de los asociados.

PARÁGRAFO. En el evento que la acción prospere, total o parcialmente, el acreedor demandante tendrá derecho a que la sentencia le reconozca a título de recompensa, una suma equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor comercial del bien recuperado para el patrimonio del deudor, o del beneficio que directa o indirectamente se reporte.

197.542.065,00 acreencia en favor del poderdante de la Apoderada recurrente que debe ser graduada y calificada.

2. Graduación y calificación de las acreencias presentadas respecto de las unidades inmobiliarias: 1601, y 406

- FRENTE A LA UNIDAD 1601 IDENTIFICADA CON ENCARGO No. 1700008695

Con fundamento en el reiterado incumplimiento del beneficiario de área respecto de las obligaciones adquiridas para con la sociedad en liquidación forzosa administrativa, no se puede acceder a las pretensiones elevadas por la Apoderada Recurrente respecto de la unidad 1601 identificada con encargo no. 1700008695 , y en su lugar, se procederá a graduar y calificar la acreencia presentada por PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY de la siguiente manera:

Acreeedor	Monto de la acreencia	Graduación	Calificación
PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY	Determinable en la medida de que se deben realizar los cálculos correspondientes a las sanciones por cuanto se incumplió el contrato de vinculación al encargo fiduciario, y las sumas descontadas que los constituyentes autorizaron descontar. ¹¹	SEGUNDO ORDEN	DEVOLUCIÓN DE SALDOS.

- FRENTE A LA UNIDAD 406 IDENTIFICADA CON ENCARGO No. 1700008727

Con fundamento en el reiterado incumplimiento del beneficiario de área respecto de las obligaciones adquiridas para con la sociedad en liquidación forzosa administrativa, no se puede acceder a las pretensiones elevadas por la Apoderada Recurrente respecto de la unidad 406 identificada con encargo no. 1700008727 , y en su lugar, se procederá a graduar y calificar la acreencia presentada por PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY de la siguiente manera:

Acreeedor	Monto de la acreencia	Graduación	Calificación
PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY	Determinable en la medida de que se	SEGUNDO ORDEN	DEVOLUCIÓN DE SALDOS.

¹¹ Ténganse en cuenta los siguientes artículos del código civil:

ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento

	deben realizar los cálculos correspondientes a las sanciones por cuanto se incumplió el contrato de vinculación al encargo fiduciario, y las sumas descontadas que los constituyentes autorizaron descontar. ¹²		
--	--	--	--

3. Frente a la aplicación del Artículo 21 de la Ley 66 de 1968.

Al respecto debe manifestarse que los créditos presentados por la recurrente, a saber los relacionados con las unidades inmobiliarias 1602, 1603, 1604, y 810, fueron calificadas como devoluciones de saldos en segundo orden de prelación en aplicación de la normativa mencionada.

4. Consideraciones finales

Debe tenerse en cuenta, que precisamente uno de los hitos que causaron la intervención de la sociedad ahora en liquidación forzosa administrativa fueron los irregulares e irresponsables manejos de dineros y acuerdos suscritos por parte del Representante Legal removido de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S., dicha irresponsabilidad negocial es una de las causantes de que la sociedad respecto de la cual se realizó toma de posesión de los bienes, haberes y negocios sea una sociedad inviable financieramente y tenga acreencias superiores a los DIECIOCHO MIL MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS M/CTE (\$18.000.000.000,00)

En mérito de lo expuesto, la agente especial liquidadora de la sociedad BUONAVITA CONSTRUCCIONES S.A.S.

RESUELVE:

PRIMERO. NO REPONER la Resolución No. 03 del 03 de abril del 2024 con ocasión a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución.

SEGUNDO. Conforme a lo expuesto en la parte motiva de la presente Resolución, graduar y calificar las acreencias presentadas por parte de la señora ANA MARÍA DÍAZ ECHEVERRY de la siguiente manera:

- **FRENTE A LA UNIDAD 1601 IDENTIFICADA CON ENCARGO No. 1700008695**

¹² Ténganse en cuenta los siguientes artículos del código civil:

ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento

Con fundamento en el reiterado incumplimiento del beneficiario de área respecto de las obligaciones adquiridas para con la sociedad en liquidación forzosa administrativa, no se puede acceder a las pretensiones elevadas por la Apoderada Recurrente respecto de la unidad 1601 identificada con encargo no. 1700008695 , y en su lugar, se procederá a graduar y calificar la acreencia presentada por PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY de la siguiente manera:

Acreeedor	Monto de la acreencia	Graduación	Calificación
PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY	Determinable en la medida de que se deben realizar los cálculos correspondientes a las sanciones por cuanto se incumplió el contrato de vinculación al encargo fiduciario, y las sumas descontadas que los constituyentes autorizaron descontar. ¹³	SEGUNDO ORDEN	DEVOLUCIÓN DE SALDOS.

- **FRENTE A LA UNIDAD 406 IDENTIFICADA CON ENCARGO No. 1700008727**

Con fundamento en el reiterado incumplimiento del beneficiario de área respecto de las obligaciones adquiridas para con la sociedad en liquidación forzosa administrativa, no se puede acceder a las pretensiones elevadas por la Apoderada Recurrente respecto de la unidad 406 identificada con encargo no. 1700008727 , y en su lugar, se procederá a graduar y calificar la acreencia presentada por PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY de la siguiente manera:

Acreeedor	Monto de la acreencia	Graduación	Calificación
PABLO ANDRÉS DÍAZ ECHEVERRY	Determinable en la medida de que se deben realizar los cálculos correspondientes a las sanciones por cuanto se incumplió el contrato de vinculación al encargo fiduciario, y las sumas descontadas que los constituyentes	SEGUNDO ORDEN	DEVOLUCIÓN DE SALDOS.

¹³ Ténganse en cuenta los siguientes artículos del código civil:

ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento

	autorizaron descontar. ¹⁴		
--	---	--	--

TERCERO. REQUIÉRASE a la sociedad ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. a fin de que realice y allegue a esta agencia especial con fines de liquidación, estado de cuenta de los encargos fiduciarios:

- 1700008727
- 1700008695

Aplicando la sanción por incumplimiento contractual contenida en la Cláusula octava del contrato de vinculación fiduciaria. .

CUARTO. NOTIFICAR la presente decisión de conformidad con el artículo 67 de la ley 1431 de 2011

QUINTO. En contra de la presente decisión no proceden recursos.

NOTIFIQUESE, Y CÚMPLASE



GRACE TATIANA BELTRÁN GONZALEZ
Liquidadora

¹⁴ Ténganse en cuenta los siguientes artículos del código civil:

ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento