

**Medellín, 28 de Febrero de 2023**

**SEÑORES  
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES INTENDENCIA REGIONAL DE BOGOTÁ  
E.S.D.**

**Proceso:** Liquidación Judicial  
**Concursada:** OBRASDÉ S.A.S.  
**Nit:** 900.148.223-7  
**Expediente:** 90255  
**Asunto:** Rendición de cuentas adicionada conforme a requerimiento

Por medio de este documento el suscrito LUCAS ATEHORTÚA CASTILLO, mayor e identificado al pie de mi firma, como anterior representante legal de la sociedad en liquidación que se identifica en el encabezamiento, da cumplimiento a su deber de rendir cuentas finales de su gestión, conforme a lo dispuesto en el auto 460-001160 del 27 de enero de 2023, que nos fuera notificado en estados del 30 de enero de 2023.

### **1. Advertencia preliminar**

Se rinde este informe en atención a lo ordenado por la Superintendencia de Sociedades, reiterando anexos e información previamente allegada al expediente con el objetivo de evidenciar pleno cumplimiento.

Es de recordar que la sociedad se encuentra en liquidación judicial por causa de insolvencia insuperable, por lo cual se acogen los contenidos de la ley 222 de 1995, pero en el contexto de crisis al que se ha hecho referencia.

### **2. Cumplimiento de los contenidos legales de la ley 222 de 1995**

Se allega los ESTADOS FINANCIEROS conforme al ordinal séptimo del auto 460-8001160 del 27 de enero de 2023.

Debo reiterar que todos los informes se realizaron conforme a la base técnica contable para entidades en liquidación como lo acreditan los contadores de la compañía con su firma en todos los documentos entregados.

### **3. Informe de gestión**

#### **3.1. Sobre la evolución de los negocios y la situación económica, administrativa y jurídica de la sociedad**

- a. OBRASDÉ S.A.S. es una sociedad que fue constituida por documento privado el 02 de Mayo de 2007 y registrada el 04 de Mayo de 2007 en la Cámara de Comercio de Medellín como sociedad anónima y con el nombre de Conatum. Fundada por tres socios Juan Luis Trujillo Tirado (Ingeniero Administrador, Andrés Pérez Linaza (Ingeniero Civil) y Lucas Atehortúa Castillo (Ingeniero Civil) con las mismas participaciones accionarias, socios que en la actualidad siguen conservando la misma participación. La representación legal fue ejercida por Lucas Atehortúa Castillo. El objetivo

principal de la sociedad, suministrar servicios relacionados con el diseño, planeación, construcción y ejecución de obras civiles

- b. En desarrollo de su negocio realizó importantes obras, acompañando proyectos de construcción, que generaron importante crecimiento a lo largo de los años. Durante 15 años de existencia el 85% de sus actividades en el sector de construcción estuvieron orientadas hacia los proyectos de vivienda residencial, y el 15% restante en proyectos comerciales. Tiempo en el que se lograron completar obras que hoy son referente en el área metropolitana demostrando siempre un alto sentido de calidad y profesionalismo en cada uno de los proyectos en los que la concursada fue partícipe.
- c. Desde hace varios ejercicios viene ejecutándose por la dinámica del sector constructor, no solo por la variación en las condiciones de financiación para el sector, sino por las demoras en las ejecuciones de algunas obras, producto de diferentes situaciones globales que afectan el mercado a la vez que generan una variación de precios en insumos clave para el desarrollo del negocio, factores que restaron dinámica y liquidez a la concursada.
- d. El restablecimiento de la economía no es suficiente para recuperar la capacidad de la CONCURSADA, advirtiéndose que se trata de una crisis insuperable ante la falta de dinámica y la incapacidad de recuperar inversiones para el pago de pasivos y el fortalecimiento financiero, motivos por los cuales la asamblea decide responsablemente acudir a la liquidación judicial de la sociedad.
- e. Luego de varios trimestres de gestionar soluciones y advertida la ausencia total de viabilidad se tomó la decisión de someterse al proceso de liquidación judicial como forma de proteger efectivamente el activo social y lograr el cumplimiento a los adquirentes de viviendas de los proyectos a cargo de OBRASDÉ S.A.S., así como de los proveedores y de los demás acreedores subsidiariamente.
- f. Cumplidos los requisitos legales la sociedad fue admitida a proceso de liquidación judicial el día 27 del mes de enero de 2023 mediante auto 460-001160 de la Superintendencia de Sociedades, asignando como liquidador a la Dra. Sandra Rivas Ossa, a quien se nos ordenó hacer entrega de este informe, de los estados financieros, archivo y demás elementos propios de la compañía.
- g. Mientras se producía esta entrega el suscrito ha dado cumplimiento a todas las órdenes remitidas por la Superintendencia y ha procurado mantener la integridad del activo social a pesar de las reclamaciones de algunos acreedores, a quienes ya se ha informado el deber de concurrir ante el proceso.

### **3.2. Sobre el estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor:**

Mientras estuvo activa la sociedad cumplió cabalmente con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor, conforme se acredita en el dictamen del revisor fiscal.

### **3.3. Sobre el cumplimiento de normas de protección de datos personales:**

Mientras estuvo activa la sociedad cumplió cabalmente con las normas de protección de datos personales de acuerdo con su objeto.

## **4. Contratos laborales**

Con la presente rendición de cuentas hacemos entrega de un archivo digital que contiene la siguiente información:

- a. Carpeta que contiene todos los contratos laborales
- b. Carpeta que contiene copia de las planillas de liquidación a 30 de enero de 2023
- c. Carpeta que contiene la información del personal con estabilidad laboral reforzada
- d. Carpeta que contiene las cartas para el retiro de las cesantías.

## **5. Información de patrimonios autónomos**

La sociedad OBRASDE SAS hoy en liquidación judicial, desarrollaba su objeto social a través del vehículo contractual de la FIDUCIA INMOBILIARIA. A la fecha de este informe se encuentran vigente los siguientes Patrimonios autónomos inmobiliarios, de los cuales procedemos hacer entrega de la siguiente información en archivos digitales:

### **a. PA OBRA LA RESERVA**

Hacemos entrega de un archivo digital con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra La Reserva.

Un archivo digital con la información comercial de cada uno de los ENCARGANTES vinculados con el patrimonio autónomo Obra la Reserva

Un archivo digital con la contabilidad de los patrimonios autónomos de Obra de la Reserva y un archivo digital que contiene los diseño, licencias y permisos de la obra la reserva

Con este patrimonio autónomo se estaba desarrollando un proyecto inmobiliario residencial en el municipio de Bello en 2 etapas, La sociedad Obrasde SAS hoy en liquidación, en su calidad de fideicomitente único, realizó hasta donde le fue posible, la estructuración, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario.

La ejecución constructiva de estas dos etapas se encuentra en un 95%, para la fecha de esta rendición de cuentas, tenemos que, las obligaciones financieras se encuentran vencidas y así como también se encuentran vencidas las obligaciones de hacer con los compradores de las unidades inmobiliarias resultantes.

Estas dos etapas del proyecto inmobiliario denominado **Obra La Reserva** fueron financiadas por TC Latam con un monto de 30.000 millones de pesos COP avalados por la sociedad Obrasde SAS, obligación que se encuentra vencida.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la Etapa 1, del proyecto inmobiliario OBRA LA RESERVA, que corresponde a la Torre 3, consistía en construir 224 apartamentos, de los cuales se han entregado materialmente 25 unidades inmobiliarias sin escritura y se tienen sin entrega material y sin escritura 199 unidades inmobiliarias. La obligación de hacer

frente a la torre 3 está vencida en un 91%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la Etapa 2, del proyecto inmobiliario OBRA LA RESERVA, que corresponde a la Torre 2, consistía en construir 224 apartamentos, de los cuales NO SE ha entregado ninguna unidad inmobiliaria.

#### **b. PA OBRA ANDALUCÍA**

Hacemos entrega de un archivo digital con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra Andalucía.

Un archivo digital con la información comercial de cada uno de los ENCARGANTES vinculados con el patrimonio autónomo Obra Andalucía.

Un archivo digital con la contabilidad del patrimonio autónomo Obra Andalucía.

un archivo digital que contiene los diseños, licencias y permisos de la obra Andalucía.

El proyecto inmobiliario denominado **Obra Andalucía** se proyectó desarrollarse en dos etapas. en el municipio de Caldas. La sociedad Obrasdé SAS participa como único fideicomitente dentro del encargo fiduciario. La sociedad Obrasdé SAS hoy en liquidación, en su calidad de fideicomitente único, realizó hasta donde le fue posible, la estructuración, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario. La ejecución constructiva de estas dos etapas se encuentra en un 75%, Estas dos etapas del proyecto inmobiliario denominado **Obra Andalucía** fueron financiadas por Davivienda y Banco de Bogotá con un monto de 7.500 millones de pesos COP y 14.500 millones de pesos COP respectivamente y avalados por Obrasdé, obligaciones que a la fecha de esta rendición de cuentas se encuentran **VENCIDA**

<b>Nombre</b>	<b>Fiduciaria</b>	<b>Fecha inicio</b>	<b>Fecha Fin</b>	<b>Unidades</b>	<b>M2 Construidos</b>	<b>Financiadore</b>
Obra Andalucía E1	Credicorp Capital	diciembre 2015	agosto 2018	333	27.779	Davivienda
Obra Andalucía E2	Credicorp Capital	noviembre 2016	junio 2020	301	20.039	Banco de Bogotá

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la **TORRE 1**, del proyecto inmobiliario OBRA ANDALUCIA, consistía en construir 82 apartamentos, de los cuales:

- Se han entregado materialmente 36 unidades inmobiliarias con su respectiva escritura pública debidamente registrada;

- Se han entregado materialmente 34 unidades inmobiliarias sin haberse otorgado aún la escritura pública;
- Se tienen sin entrega material y sin escritura 12 unidades inmobiliarias.
- La obligación de hacer frente a la **TORRE 1** está vencida en un 56%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la **TORRE 2**, del proyecto inmobiliario OBRA ANDALUCIA, consistía en construir 108 apartamentos, de los cuales:

- Se han entregado materialmente 66 unidades inmobiliarias con su respectiva escritura pública debidamente registrada;
- Se han entregado materialmente 35 unidades inmobiliarias sin haberse otorgado aun la escritura pública;
- Se tienen sin entrega material y sin escritura 7 unidades inmobiliarias.
- La obligación de hacer frente a la **TORRE 2** está vencida en un 39%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la **TORRE 3**, del proyecto inmobiliario OBRA ANDALUCIA, consistía en construir 111 apartamentos, de los cuales:

- Se han entregado materialmente 54 unidades inmobiliarias con su respectiva escritura pública debidamente registrada;
- Se han entregado materialmente 56 unidades inmobiliarias sin haberse otorgado aun la escritura pública;
- Se tienen sin entrega material y sin escritura una unidad inmobiliaria.
- La obligación de hacer frente a la **TORRE 3** está vencida en un 51%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la **TORRE 4**, del proyecto inmobiliario OBRA ANDALUCIA, consistía en construir 111 apartamentos, de los cuales:

- Se han entregado materialmente CERO unidades inmobiliarias sin haberse otorgado aún la escritura pública;
- Se tienen sin entrega material y sin escritura CERO unidades inmobiliarias.
- La obligación de hacer frente a la **TORRE 4** está vencida en un 89%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la **TORRE 5**, del proyecto inmobiliario OBRA ANDALUCIA, consistía en construir 111 apartamentos, de los cuales:

- Se han entregado materialmente 59 unidades inmobiliarias con su respectiva escritura pública debidamente registrada;
- Se han entregado materialmente 51 unidades inmobiliarias sin haberse otorgado aun la escritura pública;
- Se tienen sin entrega material y sin escritura una unidad inmobiliaria.
- La obligación de hacer frente a la **TORRE 5** esta vencida en un 47%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

En cuanto a la obligación de hacer tenemos que la **TORRE 6**, del proyecto inmobiliario OBRA ANDALUCIA, consistía en construir 111 apartamentos, de los cuales:

- Se han entregado materialmente CERO unidades inmobiliarias con su respectiva escritura pública debidamente registrada;
- Se han entregado materialmente CERO unidades inmobiliarias sin haberse otorgado aún la escritura pública;

- Se tienen sin entrega material y sin escritura 111 unidades inmobiliarias.
- La obligación de hacer frente a la **TORRE 6** está vencida en un 72%, hecho que constituye en una causal de liquidación del patrimonio autónomo.

#### **c. PA BIO 26 E2**

Hacemos entrega de un archivo digital con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra BIO 26 E2

Un archivo digital con la información comercial de cada uno de los ENCARGANTES vinculados con el patrimonio autónomo Obra BIO 26 E2

Un archivo digital con la contabilidad del patrimonio autónomo Obra BIO 26 E2

Un carpeta que contiene el reglamento de propiedad horizontal de la obra BIO 26 E2

Frente a este patrimonio autónomo para la obra BIO 26, a la fecha de este informe falta por escriturar, 36 INMUEBLES. Todos los inmuebles ya fueron entregados materialmente a los compradores de las unidades inmobiliarias resultantes. Igualmente está pendiente cancelar la obligación del crédito constructor con DAVIVIENDA y realizar la liquidación final del patrimonio autónomo

#### **d. PA OBRA 19**

Hacemos entrega de un archivo digital carpeta con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra 19

Entregamos un archivo digital con la información comercial de cada uno de los ENCARGANTES vinculados con el patrimonio autónomo Obra 19

Un archivo digital con la contabilidad del patrimonio autónomo Obra 19

Frente a este patrimonio autónomo para la OBRA 19, a la fecha de este informe falta por escriturar 4 INMUEBLES. Todos los inmuebles ya fueron entregados materialmente a los compradores de las unidades inmobiliarias resultantes. Igualmente falta realizar la liquidación final del patrimonio autónomo.

#### **e. PA OBRA MANZANA 11**

Hacemos entrega de un archivo digital con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra MANZANA 11

Un archivo digital con la información comercial de cada uno de los ENCARGANTES vinculados con el patrimonio autónomo Obra MANZANA 11

Frente a este patrimonio autónomo para la OBRA MANZANA 11, a la fecha de este informe falta por escriturar 5 INMUEBLES. Todos los inmuebles ya fueron materialmente entregados a los comparadores de las unidades inmobiliarias resultantes. Igualmente falta cancelar la obligación del crédito constructor con BANCOLOMBIA y realizar la liquidación final del patrimonio autónomo.

#### **f. PA OBRA RETIRO CLUB**

Hacemos entrega de un archivo digital con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra RETIRO CLUB

Un archivo digital con la contabilidad del patrimonio autónomo Obra RETIRO CLUB

Frente a este patrimonio autónomo OBRA RETIRO CLUB, la sociedad OBRASDE SAS solo ostenta la calidad de fideicomitente, sin tener ningún otro tipo de rol dentro de contrato de fiducia inmobiliaria.

#### **g. PA OBRA 15**

Hacemos entrega de una carpeta con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra 15

Frente a este patrimonio autónomo para la OBRA 15, a la fecha de este informe falta solo realizar la liquidación final del patrimonio autónomo.

#### **h. PA OBRA LOMA VERDE**

Hacemos entrega de un archivo digital con la carpeta con todos los contratos, encargos fiduciarios, hipotecas, otrosí relacionados con el PA Obra LOMA VERDE

Un archivo digital con la contabilidad del patrimonio autónomo Obra LOMA VERDE

Un archivo digital con la información comercial de cada uno de los ENCARGANTES vinculados con el patrimonio autónomo Obra LOMA VERDE

Frente a este patrimonio autónomo para la OBRA LOMA VERDE, a la fecha de este informe falta por escriturar 4 INMUEBLES. Todos los inmuebles ya fueron materialmente entregados a los comparadores de las unidades inmobiliarias resultantes. Igualmente falta realizar la liquidación final del patrimonio autónomo.

### **6. Información contable**

Hacemos entrega de un archivo digital con la carpeta con los Estados Financieros al corte de Diciembre 31 de 2022, que son el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas a los Estados Financieros, Certificado y Dictamen a los Estados Financieros.

### **7. Procesos judiciales actuales**

Con la presente rendición de cuentas hacemos entrega de un archivo en hoja de cálculo que contiene una relación de todos los procesos que a la fecha de este informe han sido notificados a la sociedad OBRASDE SAS en liquidación judicial. En esta hoja de cálculo se han identificado las siguientes columnas: Demandante, Demandado, Entidad que conoce el proceso, Radicación, Próxima audiencia, apoderados y estado del proceso.

### **8. Informe de entrega de documentos corporativos**

A la fecha del presente informe, ponemos en conocimiento del Juez del concurso que hemos hecho entrega de la información aquí anunciada al auxiliar de la justicia, Liquidadora

Sandra Rivas OSSA, esto es la misma información contenida en el disco duro que se arrima con este escrito.

## 9. Anexos

Con el presente escrito hacemos entrega de un disco duro que contiene consta la información conforme al siguiente CONTENIDO:

---

### 2. Laborales

---

#### 2.1 Contratos Laborales

---

#### 2.2 Copia Planillas Liquidación 30 de Enero

---

#### 2.3 Personal con Estabilidad Laboral Reforzada

---

#### 2.4 Carta Retiro de Cesantías

---

---

### 3. Patrimonios Autónomos

---

#### 3.1. Obra La Reserva

---

#### 3.2. Obra Andalucía

---

#### 3.3 Bio26 Etapa 2

---

#### 3.4 Obra Diecinueve

---

#### 3.5 Manzana Once

---

#### 3.6 Obra Retiro Club

---

#### 3.7 Obra Quince

---

#### 3.8 Loma Verde

---

---

### 4. Procesos Jurídicos

---

---

### 5. Contabilidad

---

#### 5.1 Estados Financieros a Dic 2022

---

Del señor Superintendente de Sociedades,



LUCAS ATEHORTUA CASTILLO  
CC 3.438.470

Anterior representante legal de la sociedad en liquidación Obrasde S.A.S.