



AUTO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
INTENDENCIA REGIONAL DE CARTAGENA

SUJETO DEL PROCESO
G.M.P INGENIEROS S.A.S.

NIT
900060742

EXP.
88039

ASUNTO
AUTORIZA VENTA DE INMUEBLES.

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante Auto radicado 2022-07-008254 del 21 de octubre de 2022, este Despacho admitió a un proceso de Reorganización Empresarial a la sociedad G.M.P INGENIEROS S.A.S. identificada con el NIT. 900060742, en los términos de la Ley 1116 de 2006.
- 1.2. Mediante memorial radicado 2024-07-007558 del 10 de diciembre de 2024, el promotor solicitó a este Despacho autorización para la venta de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 143-7208, 143-46381, 143-52049 y 143-54756 de propiedad de la concursada.

2. CONSIDERACIONES

- 2.1. El promotor de la concursada solicitó a este Despacho autorización para enajenar 4 inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 143-7208, 143-46381, 143-52049 y 143-54756.

Para dar trámite a la solicitud, entre otras cosas, indicó el precio comercial de los inmuebles, así:

- 2.1.1. FMI 143-7208: Lote de terreno con una cabida superficial de 5 hectáreas con 4.000 M²; avaluado comercialmente en la suma de \$293.153.460.
- 2.1.2. FMI 143-46381: Lote de terreno con una cabida superficial de 2 hectáreas con 4.609 M²; avaluado comercialmente en la suma de \$78.748.800.
- 2.1.3. FMI 143-52049: Lote de terreno con una cabida superficial de 2 hectáreas; avaluado comercialmente en la suma de \$64.000.000.
- 2.1.4. FMI 143-54756: Lote de terreno con una cabida superficial de 1 hectárea con 1.287 M²; avaluado comercialmente en la suma de \$36.118.400.

- 2.2. En el mismo sentido, indicó los motivos de necesidad, urgencia y conveniencia, que soportan la solicitud de autorización de venta:

"Sobre la urgencia"

La sociedad en reorganización empresarial se encuentra se vio en la necesidad de acudir a este procedimiento por la grave afectación en su flujo caja provenientes de afectaciones sufridas en los contratos públicos que venía desarrollando. Lo anterior fue ocasionado por la alza de precios de en materiales requeridos para los contratos suscritos, generando un desequilibrio económico que nos impidió atender las obligaciones contraídas con los acreedores en general. Ello ha conllevado a que sea necesario acudir al apalancamiento financiero de terceros, acumulando gastos de administración que deben ser colmados con urgencia. Así, la presente solicitud es urgente o, de lo contrario, no se podría continuar salvando la empresa como fuente generadora de empleo y de riqueza.

Sobre la conveniencia.

Es importante recalcar que la presente solicitud no menoscabara los derechos del acreedor garantizado y, en el mismo sentido, conviene a los fines del concurso que se encuentra en trámite ante la Intendencia Regional de la Superintendencia de Sociedades, ya que, aunque se dejará de contar con un activo necesario para la actividad empresarial, es una decisión que se toma como parte del plan de negocios, que nos ve obligados a adoptar una reestructuración financiera, organizacional y operacional, que conlleve a solucionar las razones por las cuales fue solicitado el proceso. Por lo tanto, aunque los activos son necesarios para nosotros, igual de necesarios son los recursos que podremos obtener por su venta y así continuar reorganizándonos, incluso, reduciéndonos si es el caso, pero siempre con miras contrarrestar la crisis financiera de la empresa, la cual es una contratista cuya experiencia debemos proteger a como de lugar, ya que es nuestro insumo principal para poco a poco reactivarnos y cumplir con nuestros compromisos. Aquí, cabe anotar que este acreedor tiene pleno conocimiento de la garantía real que pesa sobre el inmueble y, luego de impartirse de la aprobación del Despacho, asumirá lo concerniente al pago de la deuda del acreedor garantizado, hasta por el monto del valor de los bienes garantizados.

Sobre la necesidad operacional.

Tal como se viene desarrollado, es menester recordar a esta Intendencia Regional, como juez de concurso, que el acreedor de gasto de administración que es quien está proporcionando recursos económicos frescos a esta empresa para salir a flote y buscar una aprobación de acuerdo se encuentra en mora ya que le adeudamos varios meses. La venta de dichos inmuebles se hace necesaria para la obtención de recursos económicos que le permitan a la sociedad deudora aunar al flujo de caja para atender los gastos de operacionales y aquellos rubros dirigidos al cabal desarrollo del objeto social, lo que permitirá a su vez mantener la viabilidad empresarial básica para la formulación de una propuesta de arreglo o acuerdo de pago con cada uno de los acreedores reconocidos y graduados en el trámite de reorganización empresarial."

- 2.3. Adicionalmente, informó el promotor que el dinero producto de la venta será destinado al pago de gastos de administración; indica además que ante la imposibilidad de financiar la operación de la empresa a través de prestamos con entidades financieras, recurrió a terceros para mantener el desarrollo de la actividad comercial, por lo que debe abonar a las

obligaciones adquiridas para poder seguir contando con alivio financiero aportado por sus mutuantes.

- 2.4.** El artículo 17 de la Ley 1116 de 2006, enlista los efectos de la presentación de la solicitud de admisión al proceso de reorganización respecto al deudor; la norma indica que a partir de la fecha de la solicitud, se prohíbe a los administradores, entre otras cosas, efectuar enajenación de bienes u operaciones que no correspondan al giro ordinario de los negocios del concursado o que se efectúen sin tener en cuenta las limitaciones estatutarias. Sin embargo, el mismo artículo indica que el concursado puede realizar aquellas actividades o negocios jurídicos que en principio estaban prohibidos siempre y cuando exista autorización previa, expresa y precisa del juez de la insolvencia. Basta con que el concursado solicite la autorización mediante escrito debidamente motivado.
- 2.5.** El Despacho constató que la venta de dichos activos no afectaría la prenda general de los acreedores, toda vez que se reportaron activos por la suma de \$33.355.354.000 con corte a 31 de diciembre de 2022, de conformidad con radicado No. 2023-01-488393 del 31 de mayo de 2023. Por lo que es preciso indicar que la sociedad contaría con activos suficientes para cubrir las obligaciones a su cargo, sin violar la prelación legal y existen activos suficientes para cubrir las obligaciones laborales.
- 2.6.** En cuanto a las hipotecas que recaen sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 143-7208, 143-54756 y 143-52049 y que se encuentran garantizando obligaciones que el concursado adquirió con el Banco Davivienda S.A.; el Despacho trae a colación los artículos 2440, 2449 y 2452 del Código Civil Colombiano que en lo pertinente establecen:

"ARTICULO 2440. <ENAJENACION E HIPOTECA DE BIENES HIPOTECADOS>. El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario."

"ARTICULO 2449. <COEXISTENCIA DE LA ACCION HIPOTECARIA Y LA PERSONAL>. <Artículo subrogado por el artículo 28 de la Ley 95 de 1890. El nuevo texto es el siguiente.> El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica la acción personal del acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le han sido hipotecados, y puede ejercitarlas ambas conjuntamente, aún respecto de los herederos del deudor difunto; pero aquélla no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera."

"ARTICULO 2452. <DERECHO DE PERSECUCION DEL BIEN HIPOTECADO>. La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez.

Más, para que esta excepción surta efecto a favor del tercero, deberá hacerse la subasta con citación personal, en el término de emplazamiento de los acreedores que tengan constituidas

hipotecas sobre la misma finca; los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate, en el orden que corresponda.”

- 2.7.** En conclusión, el propietario de los bienes hipotecados puede enajenarlos, el acreedor hipotecario también puede ejercer la acción personal en contra del deudor y la hipoteca da al acreedor la posibilidad de perseguir los bienes ante cualquier poseedor o propietario. En virtud de lo indicado, el Despacho considera viable otorgar la autorización solicitada.
- 2.8.** El Despacho aclara que la autorización de enajenación no implica el levantamiento de las hipotecas que recaen sobre los inmuebles y como consecuencia, el acreedor hipotecario podrá perseguir los bienes inmuebles ante el futuro propietario de los mismos y permanece incólume la acción personal en contra del concursado.
- 2.9.** Ahora, bien como consecuencia de la autorización de venta de los bienes el Despacho decretará el levantamiento de las medidas cautelares que recaen sobre los mismos, así:
- 2.9.1.**143-7208: Embargo proferido dentro del proceso ejecutivo instaurado por Davivienda en contra del concursado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté bajo el radicado No. 2021-00164, proceso debidamente incorporado al trámite concursal mediante Auto radicado 2024-07-003160 del 11 de julio de 2024.
- 2.9.2.** 143-46381: Embargo proferido dentro del proceso ejecutivo instaurado por Concre Tolima S.A. en contra del concursado ante el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cartagena bajo el radicado No. 13-001-40-03-007-2022-00225-00, proceso debidamente incorporado al trámite concursal mediante Auto radicado 2024-07-000241 del 24 de enero de 2024.
- 2.9.3.**143-52049: Embargo proferido dentro del proceso ejecutivo instaurado por Davivienda en contra del concursado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté bajo el radicado No. 2021-00164, proceso debidamente incorporado al trámite concursal mediante Auto radicado 2024-07-003160 del 11 de julio de 2024.
- 2.9.4.**143-54756: Embargo proferido dentro del proceso ejecutivo instaurado por Davivienda en contra del concursado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cereté bajo el radicado No. 2021-00164, proceso debidamente incorporado al trámite concursal mediante Auto radicado 2024-07-003160 del 11 de julio de 2024.
- 2.10.** Finalmente, es indispensable que el promotor de la concursada, una vez realizada la enajenación de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 143-7208, 143-46381, 143-52049 y 143-54756, aporte al Despacho los siguientes documentos e información:
- 2.10.1.** Copia de la promesa de compraventa de los bienes inmuebles autorizados y posterior escritura pública, junto con los certificados de libertad y tradición que den cuenta de la inscripción de la venta.
- 2.10.2.** Soportes de pago de los gastos de administración.

En mérito de lo expuesto, el Intendente Regional de Cartagena de la Superintendencia de Sociedades,

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR la venta de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 143-7208, 143-46381, 143-52049 y 143-54756 de propiedad de la sociedad GMP INGENIEROS S.A.S identificada con el NIT: 900060742, de acuerdo con las consideraciones de esta providencia.

SEGUNDO. - ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que recaen sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 143-7208, 143-46381, 143-52049 y 143-54756.

PARÁGRAFO. – Por Secretaría líbrense los oficios correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TRD: 16018

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

NOMBRE: omarrugo

CARGO:

REVISOR(ES) :

NOMBRE: horacioldc

CARGO: Intendente Regional de Cartagena

APROBADOR(ES) :

NOMBRE: horacioldc

CARGO: Intendente Regional de Cartagena

Validar documento Res. 325 19-01-2015
acdU-d640-f40a-d9d0-F48a-d9d0