

Informe estado actual del proceso de reorganización de la sociedad
CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S – NIT 900.679.765-5

Señores
Superintendencia de Sociedades
Ciudad.

CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, obrando en mí ya acreditada calidad de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. – EN REORGANIZACIÓN. NIT. 900.679.765-5**, en virtud de los requisitos legales contenidos en la ley 1116/2006, me permito presentar informe del estado actual del proceso concursal, acorde a los siguientes:

HECHOS:

Mediante auto No. 460-004452 de 28 de mayo de 2019 la sociedad que represento, fue admitida al proceso de reorganización empresarial de que trata la Ley 1116/2006.

ASPECTOS IMPORTANTES DE AVANCE DEL PROCESO:

1. Desarrollo del Plan de Negocios

Valga la pena resaltar, que la administración, ha estado constantemente evaluado las estrategias que permitan a la sociedad alcanzar su viabilidad empresarial, y de esta manera salvaguardarse como unidad económica y productiva, capaz de generar inversión, impuestos y empleos. Pues sin duda, una vez se haya normalizado la operación a través del desarrollo del plan de negocios propuesto dentro del expediente de admisión, se hará transversal la estabilización de los procesos operativos, financieros y administrativos que propenden por atender las obligaciones corrientes y las calificadas y graduadas. Todo ello aunado, a mantener el objeto social de la compañía.

Adicionalmente, comentar que aún con las dificultades ya descritas en los anteriores informes, la compañía ha atendido obligaciones importantes dentro del proceso, entre otras, el pago de las retenciones de carácter fiscal, la depuración de los subsistemas de seguridad social, lo que es una clara muestra de la intención y expectativa del proceso de reorganización iniciado, que honra la finalidad del régimen de insolvencia en Colombia.

2. Gastos de Administración

En relación con los gastos de administración, se debe señalar que se han causado y pagados con posterioridad a la admisión de **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.**, los que a continuación se describen:

Tabla 1. Gastos administración:

CONCEPTO	CAUSADOS	PAGADOS
Nómina	\$74.626.259	\$31.013.967
Impuestos	\$0	\$0
Proveedores	\$15.671.621	\$6.488.631
Operación	\$47.856.421	\$47.318.191
TOTAL GASTOS ADMINISTRACIÓN	\$138.154.301	\$84.820.789

3. Procesos judiciales en curso

Procesos activos ante los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá

1- Procesos activos ante los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá

No.	Radicado	Juzgado	Demandante(s)	Demandado(s)	Clase de proceso	Estado y comentarios
1	11001310300220180035400	2 C Cto de Bogotá	José Bernal y Luz Montoya	Alianza fiduciaria S.A., vocera del PA Peñalisa Reservado y Construcciones Peñalisa SAS	Verbal	Resumen: Proceso activo, el Juez admitió la demanda el pasado 21 de febrero de 2019, en este proceso se notificó personalmente a los dos demandados, Alianza fiduciaria S.A., como vocera del PA Peñalisa Reservado, y Construcciones Peñalisa SAS. El proceso se encuentra al despacho desde el pasado 11 de julio de 2019.
2	11001310300720180011900	7 C Cto de Bogotá	Javier Jaramillo	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo, el Juez de libró orden de pago el 17 de mayo de 2018 y ordenó remitir a la Superintendencia de Sociedades.

3	11001310301720180016500	17 C del Cto de Bogotá	Nicovale SAS	Construcciones Peñalisa SAS	Restitución de inmueble arrendado	Resumen: Proceso activo, el Juez dictó sentencia de primera instancia del 31 de octubre de 2018. Demandante desistió de práctica de despacho comisorio para realizar el lanzamiento del demandado.
4	11001310301920180043900	19 C del Cto de Bogotá	Reynaldo José Guerrero González	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo, el Juez, libró orden de pago el 30 de agosto de 2018 y el 8 de julio de 2019 ordenó remitir el expediente a la Superintendencia de Sociedades.
5	11001310302220190002400	22 C del Cto de Bogotá	Lantek SAS.	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 17 de enero de 2019 y el 11 de julio de 2019 decidió el Juez remitir el expediente
6	11001310302820180019400	28C del Cto de Bogotá	Equipos del Norte SA	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen. Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 17 de octubre de 2018 y está pendiente resolver una solicitud de retiro de demanda.
7	11001310302920180042900	29 C del Cto de Bogotá	Montajes y Servicios Electromecánicos LTDA.	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 13 de septiembre de 2018 y termina el proceso por desistimiento tácito el 4 de marzo de 2019.
8	11001310303520170053300	35 C del Cto de Bogotá	Construcciones JRA SAS	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 29 de noviembre de 2017. Es importante saber si los demandados han recibido comunicaciones de notificación a la fecha en este proceso; al momento no se ha dictado providencia que ordene seguir adelante ejecución.
9	11001310304120190000100	41 C del Cto de Bogotá	Equipos y Mezclas SAS	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo. El Juez, libró orden de pago el 17 de enero de 2019, el 8 de julio de 2019 ordenó seguir adelante la ejecución y después decidió remitir a la Superintendencia de Sociedades el 19 de julio de 2019

10	11001310303120170048700	31 C del Cto de Bogotá	Compañía de Medios de Información SAS	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 6 de octubre de 2017, notificó a la demandada el 20 de marzo de 2018, el apoderado de Construcciones Peñalisa propuso excepciones de mérito, después el Juez el 18 de marzo de 2019 dictó sentencia y el 17 de julio de 2019 ordenó remitir el expediente a la Superintendencia de
11	11001310303520170053300	35 C del Cto de Bogotá	Construcciones JRA SAS	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 29 de noviembre de 2017. Es importante saber si la demandada han recibido comunicaciones de notificación a la fecha en este proceso; al momento no se ha dictado providencia que ordene seguir adelante ejecución.

2- Procesos activos ante los Juzgados Civiles Municipales de Bogotá

No.	Radicado	Juzgado	Demandante(s)	Demandado(s)	Clase de proceso	Estado y comentarios
1	1100140030172017010950	17 C M de Bogotá	Sing Line Puplicidad LTDA	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo. El Juez, libró orden de pago, el 23 de noviembre de 2017 y el 7 de junio de 2019 ordena remitir el expediente a la Superintendencia de Sociedades.
2	11001400305220180094700	52 C M de Bogotá	Ferreexito LTDA	Construcciones Peñalisa SAS	Ejecutivo	Resumen: Proceso activo. El Juez el 9 de octubre de 2018 libra orden de pago. Proceso pendiente notificación.

3- Procesos archivados ante los Juzgados Civiles Municipales de Bogotá

No.	Radicado	Juzgado	Demandante(s)	Demandado(s)	Clase de proceso	Estado y comentarios
1	1100140030172017010950	17 C M de Bogotá	Jardines Urbanos LTDA	Construcciones Peñalisa SAS y Grupo Inmobiliario Valor S.A.	Monitorio	Resumen: Proceso archivado El Juez, negó orden de pago el 2 de agosto de 2017.

4. Gestión del promotor.

Ahora bien, en relación con el promotor, la sociedad ha procurado atender todos los requerimientos elevados por el auxiliar de justicia y en tanto, se remitió la información que se detalla con fines de preparación de los proyectos de calificación de créditos y derechos de voto e inventarios:

Radicado 2019-01-325344 con fecha 5 de septiembre de 2019

También se ha desarrollado las siguientes actividades:

1. Con ocasión de la admisión al proceso concursal, la Sociedad, ha procurado la normalización de sus relaciones comerciales y crediticias, mediante la reestructuración operacional, administrativa, de activos y pasivos. Además, con el objetivo de recuperar y conservar la empresa como unidad de explotación económica y fuente generadora de empleo, Construcciones Peñalisa, viene estructurado diferentes estrategias, todas encaminadas a la reactivación de los proyectos de construcción suspendidos, con el propósito de finalizar las obras para dar inicio a la entrega de las unidades inmobiliarias a promitentes compradores y beneficiarios de área. Así, se viene trabajando sobre las siguientes líneas:
 - a. **Respecto del proyecto - Centro comercial Peñalisa Mall**, la empresa tenía la obligación de continuar con la escrituración de la totalidad de los locales prometidos en venta y pagados por los clientes. Por consiguiente, finalizadas las obras, se ha continuado de forma normal cumpliendo con el giro ordinario descrito en el objeto social. Lamentablemente tuvimos un retraso en el proceso de escrituración debido a una conciliación pendiente con Bancolombia, ya superada, y que fue informada a la Superintendencia de Sociedades, por lo cual, se espera que en los próximos 90 días, la totalidad de las unidades de este proyecto queden formalizadas en cabeza de cada uno de los propietarios compradores.
 - b. **Respecto del proyecto de construcción denominado Fase 2 (hotel de 152 habitaciones y Proyecto de Apartamentos de 92 unidades)**, a la fecha, se encuentra construido en un cuarenta (40%) por ciento. Por lo que, dentro de las actividades regulares, la Sociedad viene avanzado en los diferentes frentes tal y como se detalla a continuación:
 - i. **Técnico y Constructivo:** El área de construcciones de Peñalisa, se ha dado a la tarea de actualizar el presupuesto de costos directos e indirectos de la construcción restante, haciendo un inventario de actividades a desarrollar y, en donde además, se ha estructurado la programación y cronograma de obra. Para esta labor, el equipo, se dio a la tarea de solicitar nuevas cotizaciones a diferentes proveedores y contratistas, las cuales ya están en nuestro poder debidamente conciliadas y acordadas. Es de señalar que, en este proceso de reactivación, se ha tenido especial atención con los requerimientos de faltantes y se han revisado cuidadosamente los diseños de las ingenierías que aún están por ejecutar. Lo anterior, permite hoy que el proyecto esté listo para el reinicio de la obra, de manera, que su ejecución sea eficiente y efectiva.
 - ii. **Logístico:** En relación con este aspecto, la Sociedad ha tenido especial atención en mantener el buen estado de conservación de la obra y en asegurar el cuidado y custodia del almacén y del depósito de materiales y equipos. Para ello, se realiza un monitoreo constante con nueva empresa de vigilancia, a fin de garantizar un mayor de la obra.

- iii. **Financiero:** Se viene trabajando en al menos tres fuentes de financiación, que van a permitir obtener el cierre financiero del proyecto, y que garantizará su terminación. Para esta tarea, se ha dispuesto de activos de otras empresas asociadas, que servirán de colaterales adicionales.

Esta operación, se viene tramitando con fuentes de financiación local y externa -fondos internacionales-, habida cuenta, que el sector financiero en Colombia no se compadece ni da apoyo a las sociedades en concurso. A la fecha, los fondos interesados aún se encuentran estudiando los proyectos. En caso de materializarse alguna de las operaciones, con anterioridad se pondrá de conocimiento de su Despacho. Se ha incorporado a este trabajo el apoyo de una firma de Banca de inversión profesional que nos estaría presentando en los próximos días algunas alternativas interesantes.

- iv. En el entretanto, la Sociedad, está finalizando el proceso de estructuración del proyecto de oficinas “Built To Suit” para WeWork, ya se firmó el Term sheet del mismo y se está trabajando en el contrato final. Con la firma del contrato podremos facturar los honorarios de estructuración pactados, que ayudarán a poner al día los gastos de administración y el mantenimiento del giro ordinario durante el proceso.

2. No obstante y a pesar de los ingentes esfuerzos, mientras se materializan las estrategias arriba señaladas que normalizarán el flujo de caja de la operación, a la fecha existen obligaciones post admisión insolutas de pago, tal y como se detalla a continuación:

Acreedor (Titular)	Concepto	Fecha de Causación	Vencimiento	Saldo
MONTAJES Y SERVICIOS ELECTROMECHANICOS SAS	ALQUILER TORRE GRUA	26/7/19 y 26/8/19	26/08/2019	\$ 6.482.040
NICOVALE SAS	ARRENDAMIENTO OFICINA EDIFICIO ZAHARA SEGUNDO PISO	11/07/2019	11/07/2019	\$ 8.583.049
ALIANZA FIDUCIARIA	GASTOS ADMINISTRACION FIDEICOMISOS	23/07/2019	23/08/2019	\$ 19.008.369

Recientemente y dados los avances de las nuevas estrategias financieras y comerciales emprendidas y las mejores condiciones de operación, se ha venido trabajando en la estructuración de un plan de pagos, que la Deudora presentará a cada uno de los acreedores post, con miras a la regularización de las obligaciones de saldo vencido, de manera que no se afecte el giro ordinario del negocio. Como fuente para la normalización de estos pasivos, la Deudora pretende:

- a. Obtener la autorización de su Despacho, para que proceda la devolución de los dineros retenidos dentro del título judicial a órdenes del juzgado 31 civil del circuito, por valor de Quince Millones de (\$ 15.000.000) pesos M/L. A la fecha, se ha solicitado a ese despacho judicial que convierta el título a favor de la Superintendencia de Sociedades, de manera que se cumpla lo dispuesto en la Ley 1116/2006.

- b. El recaudo de cartera de Promitentes compradores de Peñalisa Mall de los locales L147 A y L160 que asciende a la suma de \$128.640.000 que deben ser depositados en Alianza Fiduciaria, en el Fideicomiso Peñalisa Mall recursos que la Sociedad tramitará para que sean incorporados a la caja por ser necesarios para atender los gastos de administración.

Con la sumatoria de estos recursos, Peñalisa normalizará la totalidad de las obligaciones post y contará con fuente de pago para su normal funcionamiento.

3. Ahora, en lo que respecta al principio de negocio en marcha, Construcciones Peñalisa S.A.S, tiene vigentes contratos como enseguida se expone:
 - i. 63 Unidades bajo “Contrato de Promesa de Compraventa” de bien futuro sobre apartamentos del proyecto Peñalisa Reservado, por valor de \$26.278.601.890, el cual se encuentra en construcción.
 - ii. 148 Unidades bajo “Contratos de Beneficio de Área” de bien futuro sobre Suites Hoteleras del proyecto Peñalisa Hotel, por valor de \$ 36.770.333.553, el cual se encuentra en construcción.

Además, la Sociedad actualmente, generan empleos a 5 trabajadores directos y 13 empleos indirectos, condición que honra los fines de los procesos concursales. Cuando se reinicie la obra, el número de empleos directos e indirectos se incrementarán sustancialmente.

4. En relación con obligaciones post relativas a los aportes a la seguridad social, retenciones fiscales obligatorias y descuentos a trabajadores se encuentran razonablemente atendidas.

En todo caso y, conforme lo dispone el artículo 32 de la Ley 1429 de 2010, la sociedad atenderá cualquier obligación relativas a los aportes a la seguridad social, retenciones fiscales obligatorias y descuentos a trabajadores, anteriores a la admisión al proceso de reorganización, y que pudieran resultar de la conciliación que se viene adelantado, antes de la confirmación del acuerdo que llegará a celebrarse.

Con todo y en mérito de lo anteriormente expuesto, con fundamento en el artículo 4 numeral 4 de la Ley 1116 de 2006, la Deudora a través del suscrito representante legal con funciones de promotor, mediante este escrito proporciona la información relativa al proceso, de manera oportuna, transparente y comparable.

Con todo, en calidad de administradores de la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, damos cuenta de los principales hechos acaecidos, a partir de la admisión de la compañía al proceso de reorganización empresarial

Atentamente,


CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA
Representante Legal
CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S En reorganización