

Respuesta Solicitud

Número Radicación: 2021-01-108061

[Volver \(ProcesarPQRS?codigoTramite=103001\)](#)

La Superintendencia de Sociedades lo invita a diligenciar la **Encuesta Evaluación Satisfacción del Ciudadano** (http://www.supersociedades.gov.co/Servicio_Ciudadano/tramitesyservicios/Paginas/encuesta_pqrs.aspx) frente a la respuesta a las PQRS.

Bogotá D.C., 29 de marzo de 2021.

Señores,

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Dr. Johann Alfredo Manrique García

INTENDENTE REGIONAL DE BUCARAMANGA

Ciudad,

REF.: REPORTE DE OBJECIONES, CONCILIACIÓN Y CRÉDITOS

**ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
JUDICIAL**

NIT: 900.215.776

EXP: 87.739

Respetado Dr.

GILBERTO NARANJO RAMÍREZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 79.291.178 actuando en mi calidad de **LIQUIDADOR** de la sociedad **ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL** registrada con Nit: 900.215.776, designado para tal cargo mediante Auto 640-000396 del 20 de marzo de 2019 me permito presentar al Juez del Concurso **REPORTE DE OBJECIONES, CONCILIACIÓN Y CRÉDITOS** de conformidad con lo establecido en el Decreto 65 de 2020 y Resolución 100-001027 del 24 de marzo de 2020.

Atentamente,



GILBERTO NARANJO RAMÍREZ

C.C. 79.291.178

Liquidador

REPORTE DE OBJECIONES, CONCILIACIÓN Y CRÉDITOS

I. ANTECEDENTES:

1. Arguello Arquitectos Constructores S.A.S. identificada con Nit: 900.215.776, fue admitida a un proceso de Liquidación Judicial a través de **Auto 640-000396 del 20 de marzo de 2019.**
2. Mediante el mismo Auto la Superintendencia de Sociedades resolvió designar al suscrito Auxiliar de la Justicia como **LIQUIDADOR** del proceso concursal.
3. Con **AVISO 640-000030** fijado en la Baranda Virtual de la Superintendencia de Sociedades el día 28 de marzo de 2019 y desfijado el día 10 de abril de 2019 se informó a los acreedores y al público en general de la apertura del proceso de Liquidación Judicial.

II. DE LAS OBJECIONES:

1. Con radicación 2020-07-004362 del 25 de agosto de 2020, se presentó al Juez del Concurso, proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto conforme lo ordenado en el Auto de admisión.
2. Del proyecto de calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de votos se fijó traslado el día 13 de noviembre de 2020 con el consecutivo 640-000142, este mismo comenzó a correr el día 17 de noviembre de 2020 y venció el día 23 de noviembre de 2020.
3. De las objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto se fijó traslado el día 19 de febrero de 2021 con el consecutivo 640-000043, este mismo comenzó a correr el día 22 de febrero de 2021 y venció el día 24 de febrero de 2021.

Durante el término legalmente otorgado para presentar objeciones en contra del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto y al inventario valorado, se presentaron las siguiente:

Inventario Valorado:

Radicado	Fecha	Acreedor
2020-06-006861	13/11/2020	Cecilia Cabrales Florez
2020-01-605094	20/11/2020	Olga Lucia Soto Florez
2020-01-607124	23/11/2020	Carlos David Jurnieles Castillo - María Dalci Angarita De Jurnieles
2020-02-025939	23/11/2020	Ana Victoria Torres Reyes - Miguel Ángel Esparza Monsalve
2020-01-617020	30/11/2020	Diego Fernando Meléndez Navarro - Diana Marcela Jurnieles Angarita
2020-06-007146	30/11/2020	Beatriz Elena Mantilla Ortiz
2020-01-617032	0/11/2020	Carlos David Jurnieles Castillo - María Dalci Angarita De Jurnieles

Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto:

Radicado	Fecha	Acreedor
2020-06-006860	13/11/2020	Cecilia Amira Cabrales Florez
2020-06-006948	20/11/2020	Melba Sánchez Gómez - Elsa Sánchez Gómez - Genoveva Ruiz Ruiz
2020-01-605133	20/11/2020	Ciro Alfonso Castro
2020-01-604178	20/11/2020	Carol Reyes Bayona Y Delio Cristian Álvarez Silva
2020-02-025939	23/11/2020	Ana Victoria Torres Reyes - Miguel Ángel Esparza Monsalve
2020-01-606399	23/11/2020	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Bucaramanga
2020-02-026140	24/11/2020	HECTOR RENE HAZBON NIETO Y JULIO CESAR HAZBON NIETO
2020-01-608286	24/11/2020	Diego Fernando Meléndez Navarro - Diana Marcela Jurnieles Angarita
2020-01-607197	23/11/2020	Diego Fernando Meléndez Navarro - Diana Marcela Jurnieles Angarita
2020-01-607018	23/11/2020	Carlos David Jurnieles Castillo - María Dalci Angarita De Jurnieles

III. DE LAS CONCILIACIONES:

Mediante Auto 640-000377 del 4 de marzo, el Juez del Proceso Concursal ordenó al suscrito Liquidador provocar la conciliación de las objeciones, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la referida providencia, venciendo el termino el día 25 de marzo y finalmente hasta el día 29 de marzo de 2021 para rendir informe de la gestión realizada.

Los argumentos de los objetantes son los siguientes:

Inventario Valorado:

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
2020-06-006861	13/11/2020	CECILIA CABRALES FLOREZ	Teniendo en cuenta mi inconformidad les solicito a ustedes un nuevo avalúo el cual sugiero deba ser realizado por la LPRS, entidad que se encuentra localizada en la ciudad de Bucaramanga y que cuenta con peritos avaluadores idóneos, conocedores de; predio.
2020-01-605094	20/11/2020	OLGA LUCIA SOTO FLOREZ	PRIMERO: Por lo expuesto ANTERIORMENTE solicito a su Despacho poner en conocimiento del Liquidador de la Sociedad los hechos anteriores descritos y que se realice un nuevo avalúo con personal acreditado e idóneo para el cargo y se desarrolle con los valores actuales del mercado teniendo en cuenta el avance de obras en que se encuentra el edificio AURORA EPIC, ubicado en la calle 31 No 28-24, de la ciudad de Bucaramanga identificado con el número de matrícula inmobiliaria 300-368407.
2020-01-607124	23/11/2020	CARLOS DAVID JURNIELES CASTILLO - MARIA DALCI ANGARITA DE JURNIELES	1. Que se proceda a reclasificar los créditos, debiendo calificar las promesas de compraventa como créditos de quinta clase, desapareciendo los créditos de segunda clase y posteriormente, proceder a establecer los porcentajes de la calificación, graduación y derecho de voto de todo el proyecto objetado. 2.Solicito al liquidador incluya, como crédito de primera clase las costas del proceso que ascienden a la suma de \$23.008.409,y las costas del proceso ejecutivo, que asciende a la suma \$15.801.593,63, correspondiente al crédito de mis mandantes
2020-02-025939	23/11/2020	ANA VICTORIA TORRES REYES - MIGUEL ANGEL ESPARZA MONSALVE	3. En cuanto al inventario de bienes, informamos que nos encontramos inconformes por lo tanto OBJETAMOS el inventario por las siguientes razones: El predio sobre el cual objetamos el avalúo se encuentra ubicado en la calle 31 No. 28 – 24 del barrio la Aurora, del municipio de Bucaramanga. De acuerdo a 4 proyectos ubicados en el sector del

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			<p>barrio la aurora y cercanos al predio avaluado (AURORA EPIC) en el cual se evidencio que el mt2 en el sector posee un precio promedio de cuatro millones trescientos mil pesos Mcte (\$4.300.000.00). Siendo esto que para el predio avaluado (AURORA EPIC) el cual posee un área de ocho mil seiscientos metros cuadrados (8.600mt2) el valor seria de treinta y seis mil novecientos ochenta millones de pesos Mcte (\$36.980.000.000.00) este valor si el edificio se encontrara terminado.</p> <p>El predio avaluado (AURORA EPIC) se encuentra en el 50% de la obra por lo tanto tendría un valor de dos millones ciento cincuenta mil pesos Mcte (\$2.150.000.00) por mt2 siendo el valor al día de hoy de dieciocho mil cuatrocientos noventa millones de pesos Mcte (18.490.000.000.00).</p> <p>Por lo anteriormente expuesto, solicitamos muy respetuosamente, SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - SECCIONAL BUCARAMANGA, sea por medio de ustedes que se ordene un avalúo por una entidad que reúna los requisitos de ley y presente el avalúo real.</p>
2020-01-617020	30/11/2020	DIEGO FERNANDO MELENDEZ NAVARRO - DIANA MARCELA JURNIELES ANGARITA	<p>Que la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, ordene al liquidador, la elaboración de nuevo dos (2) dictámenes periciales de los inmuebles ubicados en CALLE 31 No 30- 34, (denominado EDIFICIO EPIC) y CARRERA 25 No 101 – 35, de la lista de auxiliares de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, preferiblemente que los peritos sean de Bucaramanga quienes tienen conocimiento real de los valores de los inmuebles que son necesarios para realizar el dictamen, conforme al artículo 48, Numeral 9, y no de otra ciudad.</p>
2020-06-007146	30/11/2020	Beatriz Elena Mantilla Ortiz	<p>Me permito aclarar que este documento se pasa con el fin de objetar lo expuesto para que se subsanen, ya hemos perdido mucho tiempo y dinero y lo peor que puede ocurrir es que luego de tantos años se salga a concluir un proceso con datos equívocos desmejorando aún más nuestras pérdidas como afectados, es decir, el fin es retroalimentar para que se adelante la gestión de forma correcta, con el derecho que tengo como mujer cabeza de familia afectada por la situación y porque cumplí de forma oportuna responsable con la parte que me correspondió de cuota inicial y percibo que estos documentos, lo que está pasando con la presentaciones de estos avalúos, no es éticamente correcto, presentar información no confiable y que personas que, se presumen</p>

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			idóneas para este tipo de trámites, las presenten. Por otra parte, conocí en semanas anteriores un documento de denuncia penal de Francisco Arguello contra Ciro Castro, interpuesto ante la Fiscalía, argumentando, que presuntamente estaban inflados unos valores y que se les habla alterado la información, que, supuestamente habría documentos falsos. Asunto que me parece delicado e importante investigar y corregir, dado que en la 4 medida en que se incrementen valores, se nos afecta a quienes hemos sido víctimas de este problema porque se disminuyen los recursos para responder.
2020-01-617032	0/11/2020	CARLOS DAVID JURNIELES CASTILLO - MARIA DALCI ANGARITA DE JURNIELES	Que la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, ordene al liquidador, la elaboración de nuevo dos (2) dictámenes periciales de los inmuebles ubicados en CALLE 31 No 30- 34, (denominado EDIFICIO EPIC) y CARRERA 25 No 101 – 35, de la lista de auxiliares de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, preferiblemente que los peritos sean de Bucaramanga conforme al artículo 48, Numeral 9, y no de otra ciudad.

Mediante memorial 2021-02-004987 del 5 de marzo de 2021, **el Avaluador Ing. Roberto Cargas Cureño presentó respuesta a las objeciones presentadas en contra del Avalúo** para que sean tenidos en cuenta durante Audiencia de Resolución de Objeciones por el Juez del Concurso. Adjunto al presente escrito el memorial anteriormente citado.

Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto:

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
2020-06-006860	13/11/2020	CECILIA AMIRA CABRALEZ FLOREZ	Por lo anteriormente expuesto, solicitó muy respetuosamente transar con fundamento en el artículo 312 del Código General del Proceso, los efectos de la sentencia del 25 de abril de 2018 en los siguientes aspectos: Renuncio parcialmente a los efectos del acta de conciliación del día 11 de mayo de 2017 del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, para que en su defecto queden vigentes las promesas de compraventa del contrato de permuta de cosa por cosa futura de los apartamentos en construcción 5-

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			<p>04 y 6-04 ante el incumplimiento en la entrega de los inmuebles prometidos en venta y se gradué este crédito en la suma de \$570.000.000 Mcte. como de segunda categoría o privilegiado, de conformidad con el artículo 125 de la Ley 388 de 1977 parágrafo 3° Renuncio parcialmente al auto de fecha 25 de abril del 2018 proferido por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, para que solo se reconozca el numeral 6° de la parte resolutive, en la cual se dispuso a fijar como agencias en derecho a cargo de la parte demanda la suma de \$21.020.000 M/Cte. y se gradué éste crédito como de quinta categoría o quirografario.</p>
2020-06-006948	20/11/2020	MELBA SANCHEZ GOMEZ - ELSA SANCHEZ GOMEZ - GENOVEVA RUIZ	<p>1.- EN CUANTO A LA GRADUACION Y CALIFICACION DE CREDITOS Y DE VOTO:</p> <p>1.1.- Los créditos correspondientes a mis poderdantes y que hacen parte de este proceso, se originaron mediante contratos de compraventa celebrados con ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S, Sobre el edificio AURORA EPIC PH ubicado en la calle 31 No. 28-18-24, los cuales fueron relacionados en el proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto como obligaciones quirografarias o de quinta clase, cuando en realidad deben ser relacionadas como de segunda clase, según lo dispuesto en el art. 2497 del C.C.</p> <p>1.2.- En el evento que se desestime la petición anterior, dentro del proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, respetuosamente solicito se reconozca a mis poderdantes, además del capital y de los intereses consignados en las respectivas liquidaciones judiciales, el valor de los intereses que a continuación relaciono teniendo en cuenta la fecha de apertura del proceso de liquidación, (Marzo 20 de 2019) para que sean incluidos en el pasivo de calificación y graduación, así:</p> <p>[Valores contenidos en memorial que por su extensión no se resumen en la presente matriz].</p> <p>1.3.- Según lo establece el artículo 2495 del C.C. la primera clase de créditos comprenden los que nacen de las causas que en seguida se enumeran:</p>

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			<p>la) Las costas judiciales que se causen en el interés general de los acreedores</p> <p>En la graduación y calificación de créditos y derechos de voto, se incluyeron las costas y agencias en derecho que correspondieron a mis poderdantes en el cuadro de " intereses, costas, sanciones y créditos postergados ", cuando las agencias en derecho deben ser reconocidas como una obligación de primera clase, según lo determina la mencionada norma. De tal manera que, se debe hacer una modificación en la graduación y calificación de créditos y derechos de voto en ese sentido. Las agencias en derecho las relaciono así:</p> <p>[Valores contenidos en memorial que por su extensión no se resumen en la presente matriz].</p> <p>1.4.- En la graduación y calificación de créditos y derechos de voto, se evidencia en las acreencias de quinta clase a los señores:</p> <p>[Valores contenidos en memorial que por su extensión no se resumen en la presente matriz].</p> <p>Es conveniente resaltar que los valores relacionados no pueden estar cubiertos con un manto de legalidad, en primer lugar porque se desconoce la procedencia de los dineros que desembolsó CIRO ALFONSO CASTRO VILLAR con el aparente préstamo que le otorgó a FRANCISCO PABLO ARGUELLO LAGOS; en segundo lugar, porque esas acreencias (las de DANIELA CASTRO ARGUELLO) han sido denunciadas por el deudor FRANCISCO PABLO ARGUELLO LAGOS ante la Fiscalía General de la Nación con sede en Bucaramanga, al considerar que existen serias irregularidades y falsificaciones, al igual...</p> <p>[Texto contenido en memorial que por su extensión no se resumen en la presente matriz].</p> <p>1.5.- Igualmente en la graduación y calificación de créditos y derechos de voto se evidencia en las acreencias de segunda clase a los señores RICARDO ARGUELLO LUENGAS, ; ABEL ARGUELLO LUENGAS, LINA MARIA ARGUELLO LUENGAS Y MIREYA I tu ARGUELLO LAGOS (familiares del deudor FRANCISCO PABLO ARGUELLO j LAGOS).</p>

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			<p>Teniendo en cuenta lo anterior, las personas mencionadas en los puntos 1.4 y 1.5., deben incluirlos como créditos postergados por parentesco y/o especialmente relacionados con el deudor, FRANCISCO PABLO ARGUELLO LAGOS.</p> <p>1.6.- En la graduación y calificación de créditos y derechos de voto se evidencia en las acreencias de quinta clase al señor CIRO ALFONSO CASTRO VILLAR, con una acreencia por la suma de \$700.000.000.00., la cual fue desestimada por el deudor FRANCISCO PABLO ARGUELLO LAGOS al considerar que hubo incumplimiento del contrato, como se aprecia en la denuncia formulada ante la Fiscalía General de la Nación. Por lo tanto esta acreencia, por lo dudosa, se debe incluir como crédito postergado.</p>
2020-01-605133	20/11/2020	CIRO ALFONSO CASTRO	<p>PRIMERO: Por lo brevemente expuesto solicito a su Despacho poner en conocimiento del Liquidador de la Sociedad los hechos anteriores descritos y que los créditos cedidos inicialmente y NUEVAMENTE de mi propiedad, según CONTRATO DE TRANSACCION que se adjunta, no deben ser graduados ni calificados como postergados tal como lo indica el Artículo 24 de la Ley 1116 de 2.006, esto es vinculados por parentesco de afinidad o civil I, ni postergados tal como lo indica el Artículo 69 numeral primero de la ley 1116 de 2.006, sino por el contrario, deben ser graduados y calificados como quirografarios de quinta clase tal como lo establece Artículo 24 de la Ley 1116 de 2.006 y las normas sobre categorías de créditos regladas por el Código Civil y además por ser titular de dicho crédito tal como consta en el contrato de transacción que se adjunta al presente, y en virtud de la aplicación del artículo 1964 del Código Civil, que determina: "La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente", en concordancia con el Artículo 28 de 2006, que dice: "La subrogación legal o cesión de créditos traspasan al nuevo acreedor todos los derechos, acciones, privilegios y accesorios en los términos del artículo 1670 del Código Civil. El adquirente de la respectiva acreencia será titular también de los votos correspondientes a ella", es pertinente que se tenga en cuenta por el despacho que el crédito corresponde a la quinta</p>

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			<p>categoría - Quirografario. Así las cosas, con la presente objeción quiero poner de presente que el crédito en ningún momento ha sufrido variación , esto es de QUINTA CATEGORIA QUIROGRAFARIO, puesto que actualmente soy el UNICO TITULAR de este tal como se indica en el documento de transacción que se adjunta para que su despacho tome la decisión en derecho con los fundamentos presentados con este escrito. SEGUNDO: Se ordene CORREGIR, en el proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto de la sociedad ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, los créditos, por valor de (\$1 ,600.000.000) MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MTE, para que sean graduados y calificados como quirografarios de quinta clase, por ser el actual titular como se indicó en el contrato de transacción aportado.</p>
2020-01-604178	20/11/2020	CAROL REYES BAYONA Y DELIO CRISTIAN ALVAREZ SILVA	<p>PETICIÓN Por los expuestos anteriormente solicito muy respetuosamente se tome en consideración. PRIMERO: Se le ordene al liquidador que, con fundamento en las obligaciones anteriormente descritas, se proceda a modificar el PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE VOTO y en consecuencia sea calculado los derechos de votos y acreencias de los acreedores que represento y que en la presente objeción se detallan, teniendo en cuenta los soportes probatorios que reposan en esta intendencia y copia de los mismos que adjunto a esta objeción.</p>
2020-02-025939	23/11/2020	ANA VICTORIA TORRES REYES - MIGUEL ANGEL ESPARZA MONSALVE	<p>En cuanto a la calificación y graduación de créditos, informamos que no nos encontramos en desacuerdo y por lo tanto estamos conformes ya que según lo establecido en el artículo 2494 C.C así como en el artículo 1555 del C. Co, en la Ley 66 de 1968 y en la Ley 1116 de 2006, la cual supone el respaldo del crédito con bienes específicos, por lo que se establece el derecho de retención como presupuesto para mantener la preferencia, con excepción de la prenda sin tenencia, aún sin poder ejercer la retención. De igual manera los créditos o valores que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores a las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en procesos de reorganización</p>

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			<p>o liquidación judicial, El decreto 2610 de 1979 en su artículo 10 , al modificar el artículo 21 de la Ley 66 de 1968, que ubicaba tales créditos en 4 clase, señala que "tendrán el carácter de créditos privilegiados de segunda clase en los términos del numeral 3 del artículo 2497 del código civil, siempre que la promesa del contrato haya sido válidamente celebrada y el superintendente o su agente liquidador tenga certeza de la fecha de su otorgamiento". Norma reproducida en el artículo 125 de la Ley 388 de 1997(Ley de ordenamiento territorial). Lo particular de esta preferencia es que a pesar de estar el crédito en la categoría de segunda clase su preferencia es general, ya que no hay ningún bien que lo esté respaldando. 2. En cuanto al proyecto de determinación de derechos de voto, informamos que no nos encontramos en desacuerdo y por lo tanto estamos conformes, según lo establecido en la Ley 1116 de 2006 en su artículo 24 en el inciso 2 el cual reza "Los derechos de voto, y sólo para esos efectos, serán calculados, a razón de un voto por cada peso del valor de su acreencia cierta, sea o no exigible, sin incluir intereses, multas, sanciones u otros conceptos distintos del capital, salvo aquellas provenientes de un acto administrativo en firme, adicionándoles para su actualización la variación en el índice mensual de precios al consumidor certificado por el DANE..."</p>
2020-01-606399	23/11/2020	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Bucaramanga	<p>1. Solicito al señor Juez que requiera al Liquidador, para que efectúe la corrección del Proyecto de Graduación y Calificación de Créditos, incluyendo el valor de la sanción, más los valores correspondientes a las declaraciones de RENTA OMISAS.</p> <p>En el evento de que el deudor corrija sus declaraciones privadas deberán reconocerse y cancelarse preferentemente dentro del proceso de liquidación judicial, los mayores valores liquidados como consecuencia de la corrección.</p>
2020-02-026140	24/11/2020	HECTOR RENE HAZBON NIETO y JULIO CESAR HAZBON NIETO	<p>Mi objeción apunta a que las razones que se exponen para no tener en cuenta la totalidad de las reclamaciones de mi poderdante son contrarias a las pruebas que adjunté al momento de presentar mi crédito. Para demostrar la existencia de la acreencia, junto a este escrito anexo copia de las siguientes pruebas documentales, única admisible para este debate.</p>

Radicado	Fecha	Acreedor	Objeción
			En cuanto a mi representado JULIO CESAR HAZBON NIETO, mi objeción se funda en la INEXISTENCIA DE CREDITO POR LA CLÁUSULA PENAL SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA - Se solicitó el reconocimiento de la cláusula penal lo cual el liquidador no se pronunció ni siquiera.
2020-01-608286	24/11/2020	DIEGO FERNANDO MELENDEZ NAVARRO - DIANA MARCELA JURNIELES ANGARITA	Que se proceda a reclasificar los créditos, debiendo calificar las promesas de compraventa como créditos de quinta clase, desapareciendo los créditos de segunda clase y posteriormente, proceder a establecer los porcentajes de la calificación, graduación y derecho de voto de todo el proyecto objetado.
2020-01-607197	23/11/2020	DIEGO FERNANDO MELENDEZ NAVARRO - DIANA MARCELA JURNIELES ANGARITA	Que se proceda a reclasificar los créditos, debiendo calificar las promesas de compraventa como créditos de quinta clase, desapareciendo los créditos de segunda clase y posteriormente, proceder a establecer los porcentajes de la calificación, graduación y derecho de voto de todo el proyecto objetado.
2020-01-607018	23/11/2020	CARLOS DAVID JURNIELES CASTILLO - MARIA DALCI ANGARITA DE JURNIELES	Que se proceda a reclasificar los créditos, debiendo calificar las promesas de compraventa como créditos de quinta clase, desapareciendo los créditos de segunda clase y posteriormente, proceder a establecer los porcentajes de la calificación, graduación y derecho de voto de todo el proyecto objetado.

Una vez revisados los argumentos de los objetantes, el suscrito Liquidador considera pertinente realizar las siguientes los siguientes acuerdos conciliatorios:

1. Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales:

Respecto a la Declaración de Renta del año 2015, el capital solicitado será calificado y graduado como **un crédito de primera clase – fiscal** por la cuantía indicada. La sanción y los intereses solicitados serán calificados y graduados como créditos de quinta clase - postergado de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1116 de 2006. Ahora bien, las declaraciones de renta de los años gravables 2016 y 2017 serán tenidas como acreencias de primera clase – fiscales con cuantía indeterminada.

Actualmente la contadora de la sociedad concursada se encuentra elaborando las correspondientes declaraciones de renta y se advierte que los valores derivados de estas declaraciones no lograrán ser calculados al finalizar el término legalmente otorgado para provocar esta conciliación, así que serán presentadas a más tardar el día de la audiencia de resolución de objeciones.

Es pertinente recordar que las declaraciones (2016 y 2017) que se debieron presentar con anterioridad a la apertura del trámite liquidatorio, no fueron presentadas por el exrepresentante legal de la compañía

Así las cosas, es responsabilidad única del suscrito Liquidador, las Declaraciones de Renta de los años gravables 2018 y 2019, es decir aquellas causadas con posterioridad a la admisión al proceso de liquidación judicial que son tenidos como gastos de administración.

Así las cosas, se realizará el siguiente ajuste a los proyectos:

Clase	Subclase	Razón Social	Nit	Concepto	Solicitado	Reconocido
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Renta 2015-1	40.794.000	40.794.000
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Retención en la Fuente Ineficaz 2012-12	2.602.000	2.602.000
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Declaración de Renta 2016	Por determinar	Por determinar
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Declaración de Renta 2017	Por determinar	Por determinar

Clase	Subclase	Razón Social	Nit	Concepto	Solicitado	Reconocido
		Aduanas Nacionales				
Quinta Clase	Sanciones	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Renta 2015-1 - Sanción	6.346.000	6.346.000
Postergados	Primera Clase - Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Renta 2015-1 - Intereses	36.433.000	36.433.000
Total Créditos Reconocidos					86.175.000	86.175.000

Gastos de Administración:

Concepto	Valor
Declaración de Renta Año 2018	Por determinar
Declaración de Renta Año 2019	Por determinar

2. Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez; Blanca Cecilia Moreno Orjuela; Lubin Acevedo Rueda; Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo; Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez; Julián Santoyo Silva; Marina Calderón de Bueno.

El Liquidador de la sociedad, considera pertinente realizar la inclusión de los intereses, que harán parte de los créditos legalmente postergados de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1116 de 2006 en vista de que están calculados debidamente hasta el día de apertura del trámite liquidatorio.

Así las cosas, se realizará el siguiente ajuste a los proyectos:

Primero:

Clase	Acreeedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez	SENTENCIA – LETRA	135.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez	Agencias en Derecho	4.101.900
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez	Intereses	71.512.819
Total			210.614.719

Segundo:

Clase	Acreeedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Blanca Cecilia Moreno Orjuela	SENTENCIA – LETRA	207.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Blanca Cecilia Moreno Orjuela	Agencias en Derecho	5.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Blanca Cecilia Moreno Orjuela	Intereses	89.236.493
Total			301.236.493

Tercero:

Clase	Acreeedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Lubin Acevedo Rueda	SENTENCIA – LETRA	276.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Lubin Acevedo Rueda	Agencias en Derecho	8.280.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Lubin Acevedo Rueda	Intereses	146.203.986
Total			430.483.986

Cuarto:

Clase	Acreeedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo	SENTENCIA – LETRA	368.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo	Agencias en Derecho	12.370.000

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo	Intereses	179.528.647
Total			559.898.647

Quinto:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez	SENTENCIA – LETRA	193.200.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez	Agencias en Derecho	9.660.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez	Intereses	88.680.088
Total			291.540.088

Sexto:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Sergio Julián Santoyo Silva	SENTENCIA – LETRA	90.800.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Sergio Julián Santoyo Silva	Agencias en Derecho	5.367.502
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Sergio Julián Santoyo Silva	Intereses	43.795.583
Total			139.963.085

Séptimo:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Segunda Clase	Marina Calderón de Bueno	SENTENCIA – LETRA	140.985.125
Postergados - Segunda Clase	Marina Calderón de Bueno	Agencias en Derecho	5.000.000
Postergados - Segunda Clase	Marina Calderón de Bueno	Intereses	155.009.033
Total			300.994.158

3. Ciro Alfonso Castro Villar:

El Liquidador encuentra que entre las pruebas anexas a la objeción están los documentos que soportan, la devolución de la acreencia por parte de Daniela Castro Arguello a Ciro Alfonso Castro Villar soportado a través de Contrato de Transacción Extrajudicial y prueba del divorcio efectuado por el acreedor y la Sra. Jenny Soraya Arguello Alcalá (hija del exrepresentante legal) de la sociedad concursada desde el año 2015.

Igualmente encuentra que la separación ocurrió desde hace aproximadamente seis (06) años, aproximadamente dos (02) años de anterioridad a la admisión a trámite de reorganización empresarial y al menos tres (03) años antes de la apertura del trámite liquidatario.

El Liquidador encuentra procedente allanarse a las pretensiones del acreedor objetante.

Teniendo en cuenta lo anterior, el deudor realizará las modificaciones pertinentes a los proyectos presentados, así: Reclasificar a la quinta clase (quirografarios) del proyecto de calificación y graduación de créditos, las acreencias previamente reconocidas a la Sra. Daniela Castro Arguello como créditos de quita clase - postergados por la suma de \$1.600.000.00.

4. Conciliaciones:

Se remiten las siguientes actas de conciliación efectuadas:

Radicado	Fecha	Acreeedor	Acuerdo
2020-01-605133	20/11/2020	CIRO ALFONSO CASTRO	Conciliado en Totalidad
2020-01-604178	20/11/2020	CAROL REYES BAYONA Y DELIO CRISTIAN ALVAREZ SILVA	Conciliado en Totalidad
2020-01-606399	23/11/2020	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Bucaramanga	Conciliado en Totalidad

Sobre las demás objeciones, el Liquidador encuentra pertinente tenerlas por desestimadas considerando que:

1. No cuentan con fundamento legal suficiente para ser estimadas o provocar su conciliación.
2. Las pruebas aportadas no son suficientes o simplemente no aportan pruebas documentales para ser tenidas en cuenta en términos de la ley 1116 de 2006 y Ley 1429 de 2010.

IV. DE LOS PROCESOS EJECUTIVOS:

Los procesos ejecutivos incorporados al expediente del Proceso Concursal con anterioridad a la audiencia de resolución de objeciones presentadas contra el proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto y al inventario valorado, son los siguientes:

Radicación	Fecha	Juzgado	Proceso	Demandante
2018-06-002554	13/03/2018	Primero Civil Municipal de Bucaramanga	68001400300120160063200	Laura Victoria Ramírez Torres y Ana Victoria Torres Reyes
2018-06-003340	5/04/2018	Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga	68001310300420170032300	Daniela Castro Arguello
2018-06-003408	6/04/2018	Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	68001400300220170037000	Sergio Julián Santoyo Silva
2018-06-003411	6/04/2018	Trece Civil Municipal de Bucaramanga	68001400301320170044800	German Rivera Esparza
2018-06-003413	6/04/2018	Segundo de Ejecución Civil del Circuito	68001310300120170019601	Blanca Cecilia Moreno Orjuela
2018-06-003414	6/04/2018	Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	68001310300120170019601	Blanca Cecilia Moreno Orjuela
2018-06-003418	6/04/2018	Doce Civil del Circuito	68001310301220170007600	Carol Reyes Bayona
2018-06-003421	6/04/2018	Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	68001310300320160014801	Nury Cervantes Jiménez
2018-06-003464	6/04/2018	Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	68001310300820170009401	Lubin Acevedo Rueda

Radicación	Fecha	Juzgado	Proceso	Demandante
2018-06-003466	6/04/2018	Primero Civil Municipal de Bucaramanga	68001310301020170013101	Ariolfo Cruz Saavedra
2018-06-003467	6/04/2018	Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga	68001310300820170017601	Rafael Alberto Barragán Gómez
2018-06-003843	14/04/2018	Doce Civil del Circuito	68001310301220170007600	Carol Reyes Bayona
2018-06-003909	17/04/2018	Primero Civil del Circuito	68001310301020170007800	Héctor Rene Hazbon Nieto
2018-06-003919	17/04/2018	Juzgado Trece Civil Municipal	68001400301320170041600	Luis Miguel Tapia Gómez
2018-06-003922	17/04/2018	Juzgado Primero Civil del Circuito	68001310300120170028300	Marlene Ojeda Pérez
2018-06-004066	19/04/2018	Juzgado Noveno Civil Municipal	68001400300920160021400	Álvaro Sánchez Sánchez
2018-06-004376	27/04/2018	Juzgado Primero Civil del Circuito	68001310300220130033601	Distribuciones Colombia Limitada
2018-06-004519	30/04/2018	Juzgado Primero Civil del Circuito	68001310300220130033601	Distribuciones Colombia Limitada
2018-06-004543	2/05/2018	Juzgado Quinto Civil Municipal	68001400300520170011700	Blanca Cecilia Moreno Orjuela
2018-06-004588	3/05/2018	Juzgado Tercero de Ejecución Civil	68001400300720150067301	Carmen Castro de Gamboa
2018-06-005061	15/05/2018	Juzgado Noveno Civil del Circuito	68001310300620170015300	Daniela Castro Arguello
2018-06-005104	16/05/2018	Juzgado Décimo Civil del Circuito	68001310301020170021000	Cecilia Amira Cabrales Florez
2018-06-005494	24/05/2018	Juzgado Noveno Civil Municipal	68001400300920160021400	Álvaro Sánchez Sánchez
2018-06-005763	31/05/2018	Juzgado Dieciocho Civil Municipal	68001400301820160060600	Alicia Cala Vecino
2018-06-006254	14/06/2018	Juzgado Primero Civil del Circuito	68001310300220130033601	Distribuciones Colombia Limitada
2018-06-006846	26/06/2018	Juzgado Noveno Civil del Circuito	68001310300620170015300	Daniela Castro Arguello

Radicación	Fecha	Juzgado	Proceso	Demandante
2018-06-012121	9/10/2018	Juzgado Segundo Civil del Circuito	68001310300220180002600	Fabiola Ordoñez Blanco
2018-06-012503	18/10/2018	Juzgado Tercero Civil del Circuito	68001310300320160014800	Nury Cervantes Jiménez
2019-06-002903	23/03/2019	Juzgado Séptimo de Ejecución Civil Municipal	68001400300420160002601	Angelica María Saavedra
2019-06-005008	27/05/2019	Juzgado Cuarto Civil del Circuito	68001310300420170000700	Carol Reyes Bayona
2019-06-005206	29/05/2019	Juzgado Once Civil Municipal	68001400301120180009400	Nancy Betariz Diaz Sarmiento

Crédito Reconocido a Favor de Nury Cervantes Jiménez:

El suscrito Liquidador, considera pertinente realizar un ajuste al proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto, en el sentido de tener el crédito reconocido a favor de la Sra. Nury Cervantes de la siguiente manera, teniendo en cuenta mandamiento de pago librado en el proceso ejecutivo singular numero 68001310300320160014801 iniciado por la acreedora y que reposa en el folio 34 de radicado 2018-06-003421 del 6 de abril de 2018.

Conforme lo anterior, se tendrá este crédito de la siguiente manera:

Clase	Acreedor	Detalle	Reconocido
Quinta Clase - Quirografarios	Nury Cervantes Jiménez	Letra N° 1	70.000.000
Quinta Clase - Quirografarios	Nury Cervantes Jiménez	Letra N° 2	70.000.000
Quinta Clase - Quirografarios	Nury Cervantes Jiménez	Letra N° 3	70.000.000
Total			70.000.000

Presento al Juez del Concurso el presente informe para que sea tenido en cuenta en **audiencia de resolución de objeciones al proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto y al inventario valorado.**

Atentamente,



GILBERTO NARANJO RAMÍREZ
C.C. 79.291.178
Liquidador



SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Al contestar cite:2021-02-004987



Fecha:05/03/2021 19:35

Folios:1

Remitente:900215776-ARGUELLO ARQUITECTOS
CONSTRUCTORES SAS EN REORGANIZACION EN LIQUIDACION
JUDICIAL

Fecha: viernes, 5 de marzo de 2021 (14:38)
Remitente: rovarcu@gmail.com
Asunto: ENVIO RESPUESTA OBJECIONES - AVALUOS AUTO 2019-06-005914

Cuerpo:

Buenas tardes, por la presente envio radicado de los avalúos en pdf correspondientes al auto 2019-06-005914, correspondientes a la empresa:

ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. - En Liquidación judicial
Nit: 900215776

Quedo atento a sus comentarios, cordialmente

--

Ing. Roberto Vargas Cureño

Cel: 57+3014077509

Skype: rovarcu

Bogota - Colombia

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

Bogotá 4 de Marzo de 2021

Señores
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
Avenida El Dorado No. 51- 80
Bogotá D.C.

ASUNTO: Radicado respuesta a Objeciones Auto 2019-06-005914.

Por la presente entrego documento con la respuesta a las objeciones sobre los
avalúos de los avalúos correspondientes al auto 2019-06-005914, de la empresa:

ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. - En Liquidación judicial

Nit: 900215776

La respuesta está dirigida a las siguientes objeciones:

2020-01-605094
2020-01-617020
2020-01-617032
2020-02-025939
2020-06-006861
2020-06-007146

Cordialmente



Ing. ROBERTO VARGAS CUREÑO
RAA AVAL-330027

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

RESPUESTA A OBJECIONES AVALUOS
ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S.
En Liquidación judicial - Nit: 900215776

2020-01-605094

SEGUNDO: El día 12 de marzo del año 2019, se realizó avalúo por el arquitecto reconocido en la ciudad por su transparencia, méritos y conocimiento en el tema, Arquitecto ANTONIO JOSE DIAZ ARDILA, CON MATRICULA No 1229 de Santander y además afiliado a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, con registro de avaluador No 1964.

TERCERO: Que analizado dicho avalúo por expertos en el área de inmuebles en construcción, por valor de (\$13.526.359.565) TRECE MIL QUINIENTOS VEINTE SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS MCTE, reconocieron que es un precio ajustado a la realidad del avance del proyecto y del valor actual del metro cuadrado en construcción, según el avance que lleva la obra como se demuestra en el estudio hecho por el Arquitecto ANTONIO JOSE DIAZ ARDILA, CON MATRICULA No 1229 de Santander y además afiliado a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, con registro de Avaluador No 1964.

CUARTO: Que el precio promedio de metro cuadrado terminado en el sector y con características similares está en un valor de (\$4.500.000) CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE, teniendo en cuenta que el área construida es de 8.600 metros cuadrados tal como consta en el avalúo presentado por el Arquitecto ANTONIO JOSE DIAZ ARDILA, CON MATRICULA No 1229 de Santander y además afiliado a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, con registro de avaluador No 1964 y el área vendible es de 5.800 metros cuadrados, podemos evidenciar que el valor de ventas totales sería de aproximadamente \$26.100.000.000 (VEINTI SEIS MIL CIEN MILLONES DE PESOS MCTE). Por lo anterior expuesto y teniendo en cuenta que al proyecto le falta para su terminación un valor aproximado de (\$6.000.000.000) SEIS MIL MILLONES DE PESOS, podríamos concluir que dicho avalúo mencionado anteriormente y teniendo en cuenta que la el proyecto está en un avance cerca al 51%, COMO CONSTA EN DICHO AVALUO estaríamos concluyendo que el valor actual SI es acorde al avalúo presentado por el Arquitecto ANTONIO JOSE DIAZ ARDILA.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

RESPUESTA

El avalúo de 2019 no presenta el RAA del Avaluador vigente a la fecha de la presentación del informe, este registro es el único que acredita a los Avaluadores como capacitados para ejercer la profesión según la ley 1673 de 2013 y que hace válidos los avalúos, por lo tanto los informes no son comparables

Adicionalmente el avalúo presentado por el Arquitecto Antonio José Díaz Ardila no considera el deterioro de la construcción, la falta de mantenimiento y la edad del inmueble desde que la obra fue detenida; estos factores inciden directamente en el valor de la construcción actual.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

2020-01-617020

1. TRANSGRACION del Artículo 13 del Decreto 1420 de 1998, que exige para hacer el avalúo, estudio de documentación:

En nuestro caso se requiere de la licencia de construcción, estudio real de avance de obra, el perito parece que el cálculo lo hubiese realizado, al ojo como coloquialmente se dice en argot de construcción.

RESPUESTA

- a) La licencia de construcción fue proporcionada por el liquidador y hace parte de los documentos analizados*
- b) Dadas las condiciones de deterioro actuales del inmueble, un estudio técnico de avance de obra tradicional no sería fiable, primero se deberían adelantar estudios estructurales y de cimentación para determinar el grado de deterioro del inmueble así como las condiciones de seguridad para su inspección.*
- c) La visita realizada por el Avaluador corresponde a una visita visual del mismo y calificación del inmueble en las condiciones de deterioro actuales.*

2. No incluyo los costos de estudios, diseños, licencia de construcción y dirección de obra, estos gastos de diseños y demás es realmente lo que a un obra hace el valor diferencia de otra, además de los pagos legales de licencias que tiene toda obra, del inmueble ubicado en la CALLE 31 No 30- 34, (denominado EDIFICIO EPIC).

RESPUESTA

- a) Debido a que la licencia de construcción se venció el 05 de mayo de 2013, la dirección de obra está detenida y los diseños deberán ser revisados y aprobados nuevamente, estos gastos deberán ser asumidos por el comprador.*

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

3. El valor del metro cuadrado del terreno donde se encuentra la construcción es una suma irrisoria, que no se adolece de la realidad, \$ 1.000.000, el valor del metro cuadrado, ese valor no fue consultado con los terrenos que actualmente se venden alrededor de la obra del avalúo, del inmueble ubicado en la CALLE 31 No 30- 34, (denominado EDIFICIO EPIC), además tiene una gran diferencia que con el avalúo practicado por el perito arquitecto ANTONIO JOSE DIAZ ARDILA, que indico que su valor asciende a la suma de \$ 2.800.000

RESPUESTA

- a) El valor presentado del terreno no corresponde a un estudio de terrenos similares en la zona ya que NO son comparables, este terreno ya está construido con excavaciones importantes y las ofertas de terreno que se encuentran cercanas estarían listos para arrancar un proyecto nuevo.*
- b) El valor presentado básicamente corresponde al resultado Residual descontando los costos del proyecto actual.*
- c) Adicionalmente el avalúo presentado por el Arq. Ardila El avalúo de 2019 no presenta estudio de mercado de terrenos ni presenta el RAA del Avaluador vigente a la fecha de la presentación del informe, este registro es el único que acredita a los Avaluadores como capacitados para ejercer la profesión según la ley 1673 de 2013 y que hace válidos los avalúos, por lo tanto los informes no son comparables*

4. La metodología de los cálculos no tiene ningún soporte, ni refleja ningún ejercicio para establecer un justo precio en el valor del avalúo.

RESPUESTA

- a) La metodología presenta una calificación y cuantificación del avance de obra paso a paso se presenta en el informe y como se llega al valor del inmueble.*

5. Los porcentajes de avance de construcción, no tiene ningún soporte técnico, que se hubiese anexado al dictamen para establecer los porcentajes reales, no indica que profesionales ayudaron a realizar este cálculo del avance, así como las evidencias para la debida contradicción.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

RESPUESTA

- a) Dadas las condiciones de deterioro actuales del inmueble, un estudio técnico tradicional de avance de obra no sería fiable, primero se deberían adelantar estudios estructurales y de cimentación para determinar el grado de deterioro del inmueble así como las condiciones de seguridad para su inspección.***
- b) La visita realizada por el Avaluador corresponde a una visita visual del mismo y calificación del inmueble en las condiciones de deterioro actuales.***

6. El promotor inicial, es decir la constructora presento un avalúo practicado por el perito arquitecto ANTONIO JOSE DIAZ ARDILA, que indico que su valor asciende a la suma de \$ 11.804.709.053, realizado el día 15 de enero de 2017, sumas, porcentajes y conceptos que difieren al valor del avalúo presentado por ROBERTO VARGAS CUREÑO,

- a) El valor presentado en el avalúo de 2017 corresponde a una situación de mercado y condiciones del inmueble diferentes al avalúo presentado en el 2019.***
- b) En el avalúo presentado por el Arq. Ardila no se consideró el deterioro, falta de mantenimiento y edad del inmueble.***

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

2020-01-617032

I. LOS DOS DICTAMENES PERICIALES DE LOS INMUELBES UBICADOS EN LA CALLE 31 No 30- 34, (denominado EDIFICIO EPIC) y CARRERA 25 No 101 - 35, REALIZADOS POR ROBERTO VARGAS CUREÑO APORTADOS, NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS MINIMOS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 226 DE CODIGO GENERAL DEL PROCESO:

RESPUESTA

- a) No se dice en que puntos del listado el Avaluador no cumple con los requisitos*
- b) Los documentos de la idoneidad del Avaluador están en posesión del liquidador y a su vez este hace parte de la lista de Avaluadores aprobada por la superintendencia de sociedades como miembro del RAA al momento de realizar los avalúos.*

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

2020-02-025939

3. En cuanto al inventario de bienes, informamos que nos encontramos inconformes por lo tanto OBJETAMOS el inventario por las siguientes razones:

El predio sobre el cual objetamos el avalúo se encuentra ubicado en la calle 31 No. 28 – 24 del barrio la Aurora, del municipio de Bucaramanga.

De acuerdo a 4 proyectos ubicados en el sector del barrio la aurora y cercanos al predio avaluado (AURORA EPIC) en el cual se evidencio que el mt2 en el sector posee un precio promedio de cuatro millones treientos mil pesos mcte (\$4.300.000.00).

Siendo esto que para el predio avaluado (AURORA EPIC) el cual posee un área de ocho mil seiscientos metros cuadrados (8.600mt2) el valor seria de treinta y seis mil novecientos ochenta millones de pesos mcte (\$36.980.000.000.00) este valor si el edificio se encontrara terminado.

El predio avaluado (AURORA EPIC) se encuentra en el 50% de la obra por lo tanto tendría un valor de dos millones ciento cincuenta mil pesos mcte (\$2.150.000.00) por mt2 siendo el valor al día de hoy de dieciocho mil cuatrocientos noventa millones de pesos mcte (18.490.000.000.00).

Por lo anteriormente expuesto, solicitamos muy respetuosamente, SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES - SECCIONAL BUCARAMANGA, sea por medio de ustedes que se ordene un avalúo por una entidad que reúna los requisitos de ley y presente el avalúo real.

RESPUESTA

La cifras presentadas en la objeción no están respaldadas por un avalúo inmobiliario, adicionalmente esos cálculos no reflejan el estado real del inmueble el cual presenta deterioro de la construcción, falta de mantenimiento y casi 8 años de vetustez desde que se venció la licencia de construcción.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

2020-06-006861

Esas inconsistencias las resumiremos así: PREDIO DE PROVENZA:

Este predio de acuerdo con la reglamentación inserta dentro el Plan de Ordenamiento Territorial, no permite ningún tipo de desarrollo urbanístico, por cuanto el predio corresponde a una fracción de la cañada de la quebrada "El Macho" y propiamente el predio e encuentra en un área considerada como "ZRP10 RECREACIONAL".

Artículo 40; Las zonas en que quedo estructurado el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga - D.R.M.I. Bucaramanga, se muestran en el siguiente cuadro:

Zona	Area (Ha)	%	Simbolo	Sector	Area (Has)	%	Uso
Zona de Producción	322,8	6,5%	ZPR10	Diamante	12,6	3,89%	Recreacional

Entiéndase como zona de protección la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar material y espiritual de la sociedad y que para el Distrito Regional de Manejo Integrado (D.R.M.I.), presupone un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible.

Para el D.R.M.I de Bucaramanga, se definen los siguientes usos: Recreacional, Dotacional, Minero, Silvopastoril y Habitacional.

En este caso como el predio está en una zona definida como ZPR10 RECREACIONAL, presenta la siguiente limitación: La Zona de Producción con destinación de proyectos recreacionales, se refieren a las áreas donde se pueden realizar actividades de recreación y ecoturismo incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

En ese orden de ideas el Ingeniero Roberto Vargas Cureño, de ninguna manera debió haber realizado una investigación de mercado tomando predios urbanos desarrollados o por desarrollar (lotes preferiblemente), por cuanto el uso es completamente diferente al uso de] predio que es el objeto de] avaluó. Debió consignar en su informe, mercado de predios de similares características al del objeto de] avaluó.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

En resumen, el perito evaluador debió antes de iniciar el proceso valuatorio, solicitar la norma urbanística para el predio A la Oficina de Planeación Principal de Bucaramanga y solicitar ante la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga el estudio de Clasificación Ambiental.

Por lo tanto, manifiesto no estar de acuerdo con el resultado, por considerar que el valor estimado en el avalúo de ninguna manera se da para un predio con esas limitaciones. Además, hay que recordar que la persona que realizó o que debe realizar este avalúo, deberá tener la Categoría de "Recursos Naturales", de lo contrario deberá abstenerse de realizar dicho informe toda vez que puede ser sancionado por la RAA.

RESPUESTA

- a) *En la página 4 del informe punto "ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONOMICA" se dice claramente que el inmueble está clasificado como "reserva forestal y ronda de río".*
- b) *En el pago de impuesto predial se observa lo siguiente:*

ALCALDIA DE B/MANGA		ESTADO DE CUENTA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO –					
Código Postal	Matrícula Inm:	300-234564	Cod. Corto: 67480				
Propietario: ARGUELLO LAGOS PEDRO-JESUS	Documento: 000005550993	Nro. Predial: 010402380048000	Ult. Resolución: iga 2018 01-01-01-2018 29/12/2017				
Dirección: K 25 101 35 BR PROVENZA	Cheque Dev: 0 Valorización 0 Multas 0	Fecha: 04/04/2019 11:29:08					
Dir. Cobro: K 25 101 35 BR PROVENZA	Est Mun 0 Legalizado 0						
Información Pag Anterior		Inf. Ejecuciones Fiscales:	NRO EXPEDIENTES: 0				
Pago Ant: 012001S0000085169	Unidad 0	Expediente 0	Resolución 0				
F Pg Ant: 22/02/11			Remanente				
Vr Pag Ant: 2.090.000,00			En Ley 550 / 220				
			SI				
Acuerdo:		Fecha Ini:	Per Cancelación: 0000 00				
Nro.Cuotas: 0		Cuotas Pag: 0					
CARACTERISTICAS VIGENCIA ACTUAL							
Periodo	Avaluo	Destino	Estrato	Ubicación	Tipo	A.Const	A.Terreno
2018	763.578.000	B Industrial	4 medio	1 urbano	1 Construido	1.815	11.029

Lo que evidencia que para catastro se tiene un uso industrial además de una construcción en el interior (No objeto de avalúo por no ser parte de la liquidación); es así que no es un predio con características de ronda de río y no puede ser comparado como tal con este tipo de terrenos.

Adicionalmente tampoco es residencial por lo que se toma una muestra de terrenos en la zona y se aplican factores de demérito para llegar a un terreno con actividad productiva pero que no puede ser desarrollado como habitacional.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

PREDIO BARRIO LA AURORA

En este informe el Ingeniero Roberto Vargas Cureño estimo para el terreno un valor supremamente bajo, comparado con los valores que se dan en el sector. Debió realizar un análisis residual teniendo en cuenta el proyecto autorizado para el lote por parte de la Curaduría Urbana de Bucaramanga, y con este ejercicio hallar un valor de terreno por metro cuadrado que estamos seguros deberá estar por encima de valor estimado y que según su estudio arrojó un valor de \$1.000.000 Mcte.

Teniendo en cuenta mi inconformidad les solicito a ustedes un nuevo avalúo el cual sugiero deba ser realizado por la LPRS, entidad que se encuentra localizada en la ciudad de Bucaramanga y que cuenta con peritos evaluadores idóneos, concedores del predio.

Debo manifestarles que he recibido asesoría de parte del ingeniero Carlos Alberto Rincón Rojas Perito Avaluador y con el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (R.A.A) con el NUMERO AVAL 13840429. quien aporta la certificación expedida por el (R.A.A) con vigencia a octubre de 2020.

RESPUESTA

- a) El valor presentado del terreno no corresponde a un estudio de terrenos similares en la zona ya que NO son comparables, este terreno ya está construido con excavaciones importantes y las ofertas de terreno que se encuentran cercanas estarían listos para arrancar un proyecto nuevo.***
- b) El valor presentado básicamente corresponde al resultado Residual descontando los costos del proyecto actual.***

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

2020-06-007146

1. Respecto al predio con N. de matrícula: 300 - 368407 y catastro: 010200050002000 de Bucaramanga, ubicado en la carrera 25 # 101- 35, del barrio Provenza en Bucaramanga, avalúo realizado por el Ing. Roberto Vargas, en la página 4 de 15, se indica que la actividad de uso predominante, principal es residencial y la complementaria: comercio y servicios, así como el de uso: urbano, lo cual es falso. Contrastada dicha información con el POT de Bucaramanga, documento de acceso público a la ciudadanía en la página web de la Alcaldía, es un predio rural y ronda de río, por lo cual no es ni comercial y mucho menos residencial. Estos dos aspectos ya dejan sin validez ese avalúo como prenda de respaldo para este proceso.

RESPUESTA

- a) *La actividad que se menciona en la página 4 hace referencia al sector*
- b) *En la página 4 del informe punto “ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONOMICA” se dice que el inmueble está clasificado como “reserva forestal y ronda de río”.*

2. También se Identifican imprecisiones en lo concerniente a vías de acceso dado que la avenida Floridablanca no existe.

RESPUESTA

- a) *Las vías de acceso son informativas, la dirección oficial es la que se consigna y es la que está registrada en Catastro.*

3. De igual forma, en el ítem 4, página 11 de 15, dice claramente que es reserva forestal por lo cual se contradice con lo expuesto en las páginas anteriores.

RESPUESTA

- a) *Ese uso también esta aclarado en la página 4 del informe punto “ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONOMICA” en donde se dice que el inmueble está clasificado como “reserva forestal y ronda de río”.*

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

4. Dicho avalúo presenta en la página 12. de 15, un estudio de mercado que es incorrecto dado que hace comparativos con predios urbanos y residenciales y de acuerdo con lo anterior, son variables, factores, predios, terrenos, no comparables.

RESPUESTA

En el pago de impuesto predial se observa lo siguiente:

ALCALDIA DE B/MANGA		ESTADO DE CUENTA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO --					
Codigo. Postal	Matricula Inm:	300-234564	Cod. Corto: 67480				
Propietario: ARGUELLO LAGOS PEDRO-JESUS	Documento: 000005550993	Nro. Predial: 010402380048000					
Dirección: K 25 101 35 BR PROVENZA	Cheque Dev: 0 Valorización 0 Multas 0	Ult. Resolución: iga 2018 01-01-01-2018 29/12/2017					
Dir. Cobro: K 25 101 35 BR PROVENZA	Est Mun 0 Legalizado 0	Fecha : 04/04/2019 11:29:08					
Información Pag Anterior	Inf. Ejecuciones Fiscales:	NRO EXPEDIENTES: 0	Información Acuerdo De Pago				
Pago Ant: 012001S0000085189	Unidad 0 Expediente 0	Resolucion 0	Remanente				
F Pg Ant: 22/02/11			En Ley 550 / 220				
Vr Pag Ant: 2.080.000,00			SI				
			Acuerdo: 0				
			Fecha Ini: 0				
			Nro.Cuotas: 0				
			Cuotas Pag: 0				
			Per Cancelación: 0000 00				
CARACTERISTICAS VIGENCIA ACTUAL							
Periodo	Avaluo	Destino	Estrato	Ubicación	Tipo	A.Const	A.Terreno
2018	763.578.000	B -Industrial	4 medio	1 urbano	1 Construido	1.815	11.029

Lo que evidencia que para catastro se tiene un uso industrial además de una construcción en el interior (No objeto de avalúo por no ser parte de la liquidación); es así que no es un predio con características de ronda de río y no puede ser comparado como tal con este tipo de terrenos.

Adicionalmente tampoco es residencial por lo que se toma una muestra de terrenos en la zona y se aplican factores de demérito para llegar a un terreno con actividad productiva pero que no puede ser desarrollado como habitacional.

5. Respecto al avalúo de la obra correspondiente al número de matrícula: 300 - 234564, es decir, el ubicado en el bardo la Aurora, la observación que se solicita revisar desde una perspectiva financiera frente a este tipo de proyectos de construcción, se enfoca en memoria de cálculo, ubicado en la página 14, de 19, dado que se contempla un descuento muy elevado, de 59%, pues no deberla incluir los gastos de realización de la obra como licencias, gestiones y permisos, dado que se supone que cuando los compradores pactamos la expectativa del proyecto debió contemplarlos y asumirlos. El procedimiento más cercano a la realidad sería descontar de lo

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
Perito Avaluador

que no se terminó, es decir, revisar el porcentaje que no se ejecutó y sobre eso descontar.

RESPUESTA

- a) Dadas las condiciones de deterioro actuales del inmueble, un estudio técnico tradicional de avance de obra no sería fiable, primero se deberían adelantar estudios estructurales y de cimentación para determinar el grado de deterioro del inmueble así como las condiciones de seguridad para su inspección.***
- b) La visita realizada por el Avaluador corresponde a una visita visual del mismo y calificación del inmueble en las condiciones de deterioro actuales.***
- c) El valor presentado básicamente corresponde al resultado Residual descontando los costos del proyecto actual.***
- d) Los valores intangibles fueron descontados debido a que la licencia de construcción se venció el 05 de mayo de 2013, la dirección de obra está detenida y los diseños deberán ser revisados y aprobados nuevamente, estos gastos deberán ser asumidos por el comprador.***

ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
NIT: 900.215.776

**ACTA DE CONCILIACIÓN DE OBJECCIÓN AL PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y
GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DETERMINACIÓN DE DERECHOS DE VOTO**
ACTA N°: 002

A los dos (02) días del mes de marzo de 2021, se reunieron **LIQUIDADOR Y ACREEDOR** con el fin de conciliar las objeciones presentadas al proyecto de calificación y graduación de créditos presentado por el Liquidador del proceso, así:

I. SOBRE EL PROCESO:

Arguello Arquitectos Constructores S.A.S. identificada con Nit: 900.215.776, fue admitida a un proceso de Liquidación Judicial a través de **Auto 640-000396 del 20 de marzo de 2019.**

Mediante el mismo Auto la Superintendencia de Sociedades resolvió designar al suscrito Auxiliar de la Justicia como **LIQUIDADOR** del proceso concursal.

Con **AVISO 640-000030** fijado en la Baranda Virtual de la Superintendencia de Sociedades el día 28 de marzo de 2019 y desfijado el día 10 de abril de 2019 se informó a los acreedores y al público en general de la apertura del proceso de Liquidación Judicial.

Con radicación 2020-07-004362 del 25 de agosto de 2020, se presentó al Juez del Concurso, proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto conforme lo ordenado en el Auto de admisión.

Del proyecto de calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de votos se fijó traslado el día 13 de noviembre de 2020 con el consecutivo 640-000142, este mismo comenzó a correr el día 17 de noviembre de 2020 y venció el día 23 de noviembre de 2020.

De las objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto se fijó traslado el día 19 de febrero de 2021 con el consecutivo 640-000043, este mismo comenzó a correr el día 22 de febrero de 2021 y venció el día 24 de febrero de 2021.

Así las cosas, el término para provocar la conciliación de objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto vence el día 9 de marzo de 2021.

II. SOBRE LA OBJECCIÓN PRESENTADA EN CONTRA DE LOS PROYECTOS:

El **ACREEDOR** presentó la siguiente objeción al proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto:

ACREEDOR	
Nombre y Apellido	Ciro Alfonso Castro Villar
Cedula	91.297.459
OBJECCIÓN	
Radicado	2020-01-605133
Fecha	20/11/2020

Objeción:

..."PETICIÓN

PRIMERO: Por lo. brevemente expuesto solicito a su Despacho poner en conocimiento del Liquidador de la Sociedad los hechos anteriores descritos y que los créditos cedidos inicialmente y **NUEVAMENTE** de mi propiedad, según CONTRATO DE TRANSACCION que se adjunta, no deben ser graduados ni calificados como postergados tal como lo indica el Artículo 24 de la Ley 1116 de 2.006, esto es vinculados por parentesco de afinidad o civil, ni postergados tal como lo indica el Artículo 69 numeral primero de la ley 1116 de 2.006, sino por el contrario, deben ser graduados y calificados como quirografarios de quinta clase tal como lo establece Artículo 24 de la Ley 1116 de 2.006 y las normas sobre categorías de créditos regladas por el Código Civil y además por ser titular de dicho crédito tal como consta en el contrato de transacción que se adjunta al presente, y en virtud de la aplicación del artículo 1964 del Código Civil, que determina: "**La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente**", en concordancia con el Artículo 28 de 2006, que dice: "**La subrogación legal o cesión de créditos traspasan al nuevo acreedor todos los derechos, acciones, privilegios y accesorios en los términos del artículo 1670 del Código Civil. El adquirente de la respectiva acreencia será titular también de los votos correspondientes a ella**", es pertinente que se tenga en cuenta por el despacho que el crédito corresponde a la quinta categoría - Quirografario.

Así las cosas, con la presente objeción quiero poner de presente que el crédito en ningún momento ha sufrido variación , esto es de QUINTA CATEGORIA QUIROGRAFARIO, puesto que actualmente soy el **UNICO TITULAR** del mismo tal como se indica en el documento de transacción que se adjunta para que su despacho tome la decisión en derecho con los fundamentos presentados con este escrito.

SEGUNDO: Se ordene **CORREGIR**, en el proyecto de calificación y graduación de créditos y derechos de voto de la sociedad **ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, los créditos, por valor de (\$1.600.000.000) MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MTE, para que sean graduados y calificados como quirografarios de quinta clase, por ser el actual titular como se indicó en el contrato de transacción aportado."...

III. ARGUMENTOS DEL DEUDOR:

El Liquidador encuentra que entre las pruebas anexas a la objeción están los documentos que soportan, la devolución de la acreencia por parte de Daniela Castro Arguello a Ciro Alfonso Castro Villar soportado a través de Contrato de Transacción Extrajudicial y prueba del divorcio efectuado por el acreedor y la Sra. Jenny Soraya Arguello Alcalá (hija del exrepresentante legal) de la sociedad concursada desde el año 2015.

Igualmente encuentra que la separación ocurrió desde hace aproximadamente seis (06) años, aproximadamente dos (02) años de anterioridad a la admisión al trámite de reorganización empresarial y al menos tres (03) años antes de la apertura del trámite liquidatorio.

El Liquidador encuentra procedente allanarse a las pretensiones del acreedor objetante.

IV. ACUERDO CONCILIATORIO:

1. El acreedor encuentra razonables los argumentos del Liquidador, por lo cual, las partes encuentran conveniente **CONCILIAR EN SU TOTALIDAD** la objeción presentada.
2. Teniendo en cuenta lo anterior, el deudor realizará las modificaciones pertinentes a los proyectos presentados, así: Reclasificar a la quinta clase (quirografarios) del proyecto de calificación y graduación de créditos, las acreencias previamente reconocidas a la Sra. Daniela Castro Arguello como créditos de quita clase - postergados por la suma de **(\$1.600.000.000) MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MTE.**

En señal de aceptación y sin otro particular, se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y valor con destino a: **LIQUIDADOR, ACREEDOR y JUEZ DEL CONCURSO** a los dos (02) días del mes de febrero de 2021, por quienes en ella intervinieron.

-Liquidador



Gilberto Naranjo Ramirez
C.C. 79.291.178

-Acreedor



Ciro Alfonso Castro Villar
C.C. 91.297.459

ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
NIT: 900.215.776

ACTA DE CONCILIACIÓN DE OBJECCIÓN AL PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DETERMINACIÓN DE DERECHOS DE VOTO
ACTA N°: 003

A los dos (02) días del mes de marzo de 2021, se reunieron **LIQUIDADOR Y ACREEDOR** con el fin de conciliar las objeciones presentadas al proyecto de calificación y graduación de créditos presentado por el Liquidador del proceso, así:

I. SOBRE EL PROCESO:

Arguello Arquitectos Constructores S.A.S. identificada con Nit: 900.215.776, fue admitida a un proceso de Liquidación Judicial a través de **Auto 640-000396 del 20 de marzo de 2019.**

Mediante el mismo Auto la Superintendencia de Sociedades resolvió designar al suscrito Auxiliar de la Justicia como **LIQUIDADOR** del proceso concursal.

Con **AVISO 640-000030** fijado en la Baranda Virtual de la Superintendencia de Sociedades el día 28 de marzo de 2019 y desfijado el día 10 de abril de 2019 se informó a los acreedores y al público en general de la apertura del proceso de Liquidación Judicial.

Con radicación 2020-07-004362 del 25 de agosto de 2020, se presentó al Juez del Concurso, proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto conforme lo ordenado en el Auto de admisión.

Del proyecto de calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de votos se fijó traslado el día 13 de noviembre de 2020 con el consecutivo 640-000142, este mismo comenzó a correr el día 17 de noviembre de 2020 y venció el día 23 de noviembre de 2020.

De las objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto se fijó traslado el día 19 de febrero de 2021 con el consecutivo 640-000043, este mismo comenzó a correr el día 22 de febrero de 2021 y venció el día 24 de febrero de 2021.

Así las cosas, el término para provocar la conciliación de objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de

créditos y determinación de derechos de voto vence el día 9 de marzo de 2021.

II. SOBRE LA OBJECIÓN PRESENTADA EN CONTRA DE LOS PROYECTOS:

El **ACREEDOR** presentó la siguiente objeción al proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto:

ACREEDOR	
Nombre y Apellido	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez; Blanca Cecilia Moreno Orjuela; Lubin Acevedo Rueda; Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo; Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez; Julián Santoyo Silva; Marina Calderón de Bueno.
Apoderado	Andrea Juliana Contreras Acevedo identificada con cedula de ciudadanía 1.098.686.681 y TP: 255.479-T
OBJECIÓN	
Radicado	2020-01-604178
Fecha	20/11/2020

Objeción:

..."PETICIÓN

Por los expuestos anteriormente solicito muy respetuosamente se tome en consideración.

PRIMERO: Se le ordene al liquidador que, con fundamento en las obligaciones anteriormente descritas, se proceda a modificar el PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE VOTO y en consecuencia sea calculado los derechos de votos y acreencias de los acreedores que represento y que en la presente objeción se detallan, teniendo en cuenta los soportes probatorios que reposan en esta intendencia y copia de los mismos que adjunto a esta objeción."...

III. ARGUMENTOS DEL DEUDOR:

El Liquidador de la sociedad, considera pertinente realizar la inclusión de los intereses, que harán parte de los créditos legalmente postergados de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1116 de 2006 en vista de que están calculados debidamente hasta el día de apertura del trámite liquidatorio.

IV. ACUERDO CONCILIATORIO:

1. El acreedor encuentra razonables los argumentos del Liquidador, por lo cual, las partes encuentran conveniente **CONCILIAR EN SU TOTALIDAD** la objeción presentada.

2. Teniendo en cuenta lo anterior, el deudor realizará las modificaciones pertinentes a los proyectos presentados, los cuales quedarán así:

Primero:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez	SENTENCIA - LETRA	135.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez	Agencias en Derecho	4.101.900
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Carol Reyes Bayona y Delio Cristian Álvarez	Intereses	71.512.819
Total			210.614.719

Segundo:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Blanca Cecilia Moreno Orjuela	SENTENCIA - LETRA	207.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Blanca Cecilia Moreno Orjuela	Agencias en Derecho	5.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Blanca Cecilia Moreno Orjuela	Intereses	89.236.493
Total			301.236.493

Tercero:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Lubin Acevedo Rueda	SENTENCIA - LETRA	276.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Lubin Acevedo Rueda	Agencias en Derecho	8.280.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Lubin Acevedo Rueda	Intereses	146.203.986
Total			430.483.986

Cuarto:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo	SENTENCIA - LETRA	368.000.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo	Agencias en Derecho	12.370.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Ariolfo Cruz Saavedra y Alida María Santamaria Pardo	Intereses	179.528.647
Total			559.898.647

Quinto:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez	SENTENCIA - LETRA	193.200.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez	Agencias en Derecho	9.660.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Teresa del Socorro Blanco Tirado y Rafael Alberto Barragán Gómez	Intereses	88.680.088
Total			291.540.088

Sexto:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Quinta Clase - Quirografarios	Sergio Julián Santoyo Silva	SENTENCIA - LETRA	90.800.000
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Sergio Julián Santoyo Silva	Agencias en Derecho	5.367.502

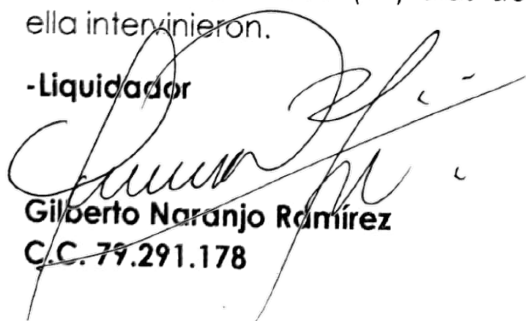
Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Postergados - Quinta Clase - Quirografarios	Sergio Julián Santoyo Silva	Intereses	43.795.583
Total			139.963.085

Séptimo:

Clase	Acreedores	Detalle	Concepto
Segunda Clase	Marina Calderón de Bueno	SENTENCIA - LETRA	140.985.125
Postergados - Segunda Clase	Marina Calderón de Bueno	Agencias en Derecho	5.000.000
Postergados - Segunda Clase	Marina Calderón de Bueno	Intereses	155.009.033
Total			300.994.158

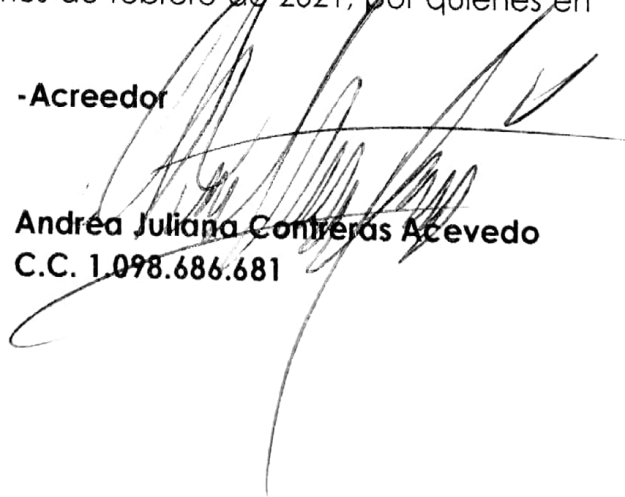
En señal de aceptación y sin otro particular, se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y valor con destino a: **LIQUIDADOR, ACREEDOR y JUEZ DEL CONCURSO** a los dos (02) días del mes de febrero de 2021, por quienes en ella intervinieron.

-Liquidador



Gilberto Naranjo Ramirez
C.C. 79.291.178

-Acreedor



Andrea Juliana Contreras Acevedo
C.C. 1.098.686.681

**ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
NIT: 900.215.776**

**ACTA DE CONCILIACIÓN DE OBJECCIÓN AL PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y
GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DETERMINACIÓN DE DERECHOS DE VOTO
ACTA N°: 001**

A los dos (02) días del mes de marzo de 2021, se reunieron **LIQUIDADOR Y ACREEDOR** con el fin de conciliar las objeciones presentadas al proyecto de calificación y graduación de créditos presentado por el Liquidador del proceso, así:

I. SOBRE EL PROCESO:

Arguello Arquitectos Constructores S.A.S. identificada con Nit: 900.215.776, fue admitida a un proceso de Liquidación Judicial a través de **Auto 640-000396 del 20 de marzo de 2019.**

Mediante el mismo Auto la Superintendencia de Sociedades resolvió designar al suscrito Auxiliar de la Justicia como **LIQUIDADOR** del proceso concursal.

Con **AVISO 640-000030** fijado en la Baranda Virtual de la Superintendencia de Sociedades el día 28 de marzo de 2019 y desfijado el día 10 de abril de 2019 se informó a los acreedores y al público en general de la apertura del proceso de Liquidación Judicial.

Con radicación 2020-07-004362 del 25 de agosto de 2020, se presentó al Juez del Concurso, proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto conforme lo ordenado en el Auto de admisión.

Del proyecto de calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de votos se fijó traslado el día 13 de noviembre de 2020 con el consecutivo 640-000142, este mismo comenzó a correr el día 17 de noviembre de 2020 y venció el día 23 de noviembre de 2020.

De las objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto se fijó traslado el día 19 de febrero de 2021 con el consecutivo 640-000043, este mismo comenzó a correr el día 22 de febrero de 2021 y venció el día 24 de febrero de 2021.

Así las cosas, el término para provocar la conciliación de objeciones presentadas en contra del proyecto de calificación y graduación de

créditos y determinación de derechos de voto vence el día 9 de marzo de 2021.

II. SOBRE LA OBJECCIÓN PRESENTADA EN CONTRA DE LOS PROYECTOS:

El **ACREEDOR** presentó la siguiente objeción al proyecto de calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto:

ACREEDOR	
Razón Social	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
Nit	800.197.268-4
Representante Legal o Apoderado	Andrés Lizarazo Lagos identificado con cedula de ciudadanía 5.688.776 y Tarjeta Profesional 119.804 del C. S. de la J.
OBJECCIÓN	
Radicado	2020-01-606399
Fecha	23/11/2020

Objeción:

...“**FUNDAMENTOS DE HECHO:**”

De conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la ley 1116 de 2006 y dentro de la oportunidad legal, me permito presentar las siguientes objeciones, con base en el Proyecto de Graduación y Calificación de Créditos y Derechos de Voto, presentados por el contribuyente de la referencia.

*Mediante Oficio No 104242-448/4607 oficio de mayo 20 del 2019, se informó a su despacho la existencia de las siguientes obligaciones fiscales a cargo del contribuyente **ARGUELLO ARQUITECTOS CONSTRUCTORES SAS** con **NIT 900.215.776**:*

CONCEPTO	AÑO	IMPUESTO	SANCION	INTERESES
RENTA	2015-01	\$40.794.000	\$6.346.000	\$36.433.000

RETENCIONES INEFICACES

CONCEPTO	AÑO	IMPUESTO
RETENCION	2012-12	\$2.602.000

*Al verificar el Proyecto de Graduación y Calificación de Créditos, presentados por el Liquidador, se observa que no incluyó el valor de la sanción, osea la suma de **\$6.346.000**.*

DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Las obligaciones fiscales surgidas con posterioridad a la fecha de admisión del Acuerdo de Reorganización serán canceladas como gastos de administración, de acuerdo a lo establecido en la Ley 1116 del 2006 y en el artículo 32 de la ley 1429 del 2010.

*Así mismo le informo que el Liquidador es **responsable solidario** en la OMISION en la presentación y pago de las obligaciones tributarias a cargo de la empresa, la cual se encuentra OMISA en la presentación y pago de las declaraciones de **RENTA 2016, 2017, 2018, 2019**.*

Respecto de este capítulo, debe precisarse que los Gastos de Administración, tienen preferencia en su pago, sobre aquellos que son objeto del Acuerdo de Reorganización y puede exigirse coactivamente su cobro.

PETICIONES

1. Solicito al señor Juez que requiera al Liquidador, para que efectúe la corrección del Proyecto de Graduación y Calificación de Créditos, incluyendo el valor de la sanción, más los valores correspondientes a las declaraciones de RENTA OMISAS.

En el evento de que el deudor corrija sus declaraciones privadas deberán reconocerse y cancelarse preferentemente dentro del proceso de liquidación judicial, los mayores valores liquidados como consecuencia de la corrección.

“... ”

III. ARGUMENTOS DEL DEUDOR:

El liquidador de la sociedad concursada se permite realizar las siguientes aclaraciones:

Respecto a la Declaración de Renta del año 2015, el capital solicitado será calificado y graduado como **un crédito de primera clase – fiscal** por la cuantía indicada. La sanción y los intereses solicitados serán calificados y graduados como créditos de quinta clase - postergado de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 de la Ley 1116 de 2006. Ahora bien, las declaraciones de renta de los años gravables 2016 y 2017 serán tenidas como acreencias de primera clase – fiscales con cuantía indeterminada.

Actualmente la contadora de la sociedad concursada se encuentra elaborando las correspondientes declaraciones de renta y se advierte que los valores derivados de estas declaraciones no lograrán ser calculados al finalizar el término legalmente otorgado para provocar esta conciliación, así que serán presentadas a más tardar el día de la audiencia de resolución de objeciones.

Es pertinente recordar que las declaraciones (2016 y 2017) que se debieron presentar con anterioridad a la apertura del trámite liquidatorio, no fueron presentadas por el exrepresentante legal de la compañía

Así las cosas, es responsabilidad única del suscrito Liquidador, las Declaraciones de Renta de los años gravables 2018 y 2019, es decir aquellas causadas con posterioridad a la admisión al proceso de liquidación judicial que son tenidos como gastos de administración.

IV. ACUERDO CONCILIATORIO:

1. El acreedor encuentra razonables los argumentos del Liquidador, por lo cual, las partes encuentran conveniente **CONCILIAR EN SU TOTALIDAD** la objeción presentada.
2. Teniendo en cuenta lo anterior, el deudor realizará las modificaciones pertinentes a los proyectos presentados, así:

Clase	Subclase	Razón Social	Nit	Concepto	Solicitado	Reconocido
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Renta 2015-1	40.794.000	40.794.000
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Retención en la Fuente Ineficaz 2012-12	2.602.000	2.602.000
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Declaración de Renta 2016	Por determinar	Por determinar

Clase	Subclase	Razón Social	Nit	Concepto	Solicitado	Reconocido
Primera Clase	Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Declaración de Renta 2017	Por determinar	Por determinar
Quinta Clase	Sanciones	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Renta 2015-1 - Sanción	6.346.000	6.346.000
Postergados	Primera Clase - Fiscales	Unidad Administrativa Especial - Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	800.197.268	Renta 2015-1 - Intereses	36.433.000	36.433.000
Total Créditos Reconocidos					86.175.000	86.175.000

Gastos de Administración:

Concepto	Valor
Declaración de Renta Año 2018	Por determinar
Declaración de Renta Año 2019	Por determinar

En señal de aceptación y sin otro particular, se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y valor con destino a: **LIQUIDADOR, ACREEDOR y JUEZ DEL CONCURSO** a los dos (02) días del mes de febrero de 2021, por quienes en ella intervinieron.

LIQUIDADADOR


GILBERTO NARANJO RAMIREZ
C.C. 79.291.178

APODERADO DIAN


ANDRÉS LIZARAZO LAGOS
 Abogado de Representación Externa
 División de Gestión de Recaudo y Cobranzas
 e-mail: alizarazol1@dian.gov.co