

Bogotá D.C. Noviembre 06 de 2020

Señores  
Superintendencia de Sociedades  
Gonzalo Triviño Herrera  
Héctor A. Triviño  
La Ciudad

Ref. No. 2020-01-575829 - Expediente 58649.

**Asunto.** Respuesta a comunicado recibido en traslado dado por la Superintendencia de Sociedades a través de derecho de petición de fecha 19 de octubre de 2020.

Respetados Señores.

Reciban un cordial saludo de Benjamín Sánchez & Cía., desarrollador responsable del proyecto Aldea de San Marco y partícipe Gestor en el contrato de Cuentas en Participación.

De la manera más atenta damos respuesta al comunicado de la referencia, y del asunto de la siguiente manera.

**I. Sobre el contrato de cuentas en participación y el manejo de dicho negocio jurídico dentro del proceso del Decreto Legislativo 560 de 2020.**

A efectos de dar respuesta a la solicitud planteada, nos referimos al numeral 11 de las Consideraciones del Despacho de la Superintendencia de Sociedades, cuando indicó en respuesta a ustedes remitida, lo siguiente:

*"11. Ahora, en caso de tener un contrato de cuentas por participación con el concursado, el peticionario deberá identificar si las obligaciones pendientes de pago derivadas del mismo se causaron antes del inicio del proceso y, en esa medida, verificar si fueron reconocidas por el deudor. En caso de no haber sido reconocidas, los acreedores podrán, durante el término legal otorgado, esto es, 3 meses desde el inicio de la negociación, presentar sus inconformidades en aras de que sean resueltas por el deudor o, en su defecto por el Juez del Concurso."*

En esta perspectiva y para establecer si existen obligaciones pendientes de pago a cargo del partícipe gestor, (el deudor) en favor de los partícipes ocultos, hacemos referencia a algunas de las cláusulas del contrato de cuentas en participación que consideramos relevantes para este fin, todo con el ánimo de reiterar que, a la fecha, las obligaciones dinerarias a favor de los partícipes ocultos del mentado contrato de cuentas en participación no son exigibles, dado que sus efectos se encuentra bajo condición



suspensiva, a saber, que se pueda desarrollar el proyecto urbanístico ALDEA DE SAN MARCO, como se detalla a continuación:

**1.1. Del Objeto del contrato de cuentas en participación.**

Acordaron las partes en el contrato de cuentas en participación lo siguiente:

*“PRIMERA- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que, con las aportaciones de EL PARTICIPE OCULTO y las propias del PARTICIPE GESTOR, éste último en su nombre y bajo su exclusiva responsabilidad y crédito personal, ponga todos los medios lícitos a su alcance para planear, diseñar, construir, ejecutar, promocionar y enajenar al público en general el proyecto inmobiliario que está previsto se desarrollará en el lote de terreno identificado en la consideración segunda de este contrato, en dos (2) etapas de construcción<sup>1</sup>, rindiendo las cuentas correspondientes, participando en los resultados del negocio en las proporciones indicadas en este documento y dividiendo las ganancias entre las partes, de acuerdo con lo pactado entre estas.”*

En ese sentido, se comprende que las partes se vinculan respecto de la ejecución futura de un proyecto inmobiliario, por lo cual, es claro que los beneficios derivados de la gestión, son expectativas que solo pueden configurar derechos y relaciones de crédito [obligaciones dinerarias] en la medida en que el proyecto pueda desarrollarse.

**1.2. De los aportes de las partes en el negocio jurídico.**

A respecto el contrato establece:

**1.2.1. Sobre los aportes.**

*“SEGUNDA. APORTES: Los partícipes realizan en virtud del presente contrato los siguientes aportes:*

**2.2. APORTES DEL PARTICIPE OCULTO Y LA DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS:**

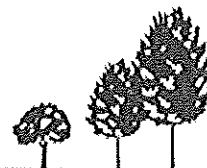
*Las personas naturales que conforman el PARTICIPE OCULTO aportarán en forma solidaria el lote de terreno sobre el cual detentan la propiedad en común y proindiviso tal inmueble se describe a continuación:*

*UBICACION: LOTE VILLA CLAUDIA, ubicado en la zona de consolidación urbanística de la vereda de Paso ancho del Municipio de Zipaquirá -Cundinamarca.*

*PARAGRAFO PRIMERO: Las partes de común acuerdo han establecida que el valor de aporte del inmueble equivale al 15%<sup>2</sup> de las ventas totales del proyecto, el cual se estima según la prefactibilidad adjunte al presente contrato como Anexo N° 3, en Siete Mil Sesenta y un millones Cuatrocientos Cuatro Mil Quinientos Pesos moneda corriente (\$7.061.404.500.00).*

<sup>1</sup> Actualmente el proyecto cuenta con una descripción diferente de acuerdo a OTROSI suscrito y aprobado por las partes.

<sup>2</sup> Actualmente las partes han acordado una distribución diferente de los beneficios, según proceso de negociación surtido por las partes.



**1.2.2. Sobre los resultados.**

*“SEXTA.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS: La liquidación se realizará por etapas de construcción y en cada una de las resultadas se distribuirán conforme a lo que resuelva EL COMITÉ DE PARTICIPES, con la aprobación de EL PARTICIPE GESTOR, siempre y cuando existan recursos financieros disponibles para ello y siempre de acuerdo con su porcentaje de participación que corresponda a cada cual al momento de ejecutarse la liquidación parcial o total de las utilidades.”*

Se observa entonces en cuanto a obligaciones dinerarias a favor de los partícipes ocultos que estas se refieren a beneficios derivados de la ejecución del proyecto inmobiliario ALDEA DE SAN MARCO, por lo cual, desde el punto de vista legal, en estricto sentido, son obligación sujetas a condición, dado que su exigibilidad y efectos se encuentran en suspenso a espera que pueda desarrollarse el citado proyecto inmobiliario.

**1.3. Vigencia del contrato de cuentas en participación y forma de liquidación del negocio jurídico acordada entre las partes.**

En este punto se estableció lo siguiente:

*“NOVENA. - DURACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:*

*9.1. PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN: Para efectos de la liquidación se procederá en cada etapa del proyecto así:*

- a) Se determinará el valor de las ventas totales del Proyecto Inmobiliario.*
- b) Se establecerá el monto de los costos totales del proyecto, teniendo en cuenta que, para efectos de la liquidación del presente contrato, los gastos o erogaciones o servicios en que incurra el PARTICIPE GESTOR por razón de cualesquiera de las obligaciones radicadas en su cabeza son a cargo del Proyecto Inmobiliario incluyendo el 50% de los honorarios de construcción, gerencia y ventas que no fueron objeto de aporte.*
- c) Del valor total de ventas se restará el valor de los referidos costos, incluidos los financieros y se pagarán los créditos o mutuos de dinero vigentes sobre el proyecto. El resultado de esta resta se denomina remanente bruto.*
- d) Una vez establecido el Remanente Bruto, se procederá a la retribución a las PARTES por sus respectivos aportes así:*

*(...)*

*Para EL PARTICIPE OCULTO: La suma equivalente al 15% de las ventas totales del proyecto, por concepto del valor del terreno, el cual se estima según la prefactibilidad adjunta Anexo 3, en Siete Mil Sesenta y Un Millones Cuatrocientos Cuatro Mil Quinientos Pesos moreda corriente (\$7.061.404.500). Teniendo en cuenta que la Prefactibilidad contenida en el Anexo 3 puede variar en el proceso de definición del proyecto, las partes acuerdan que se modificará así mismo el valor del Lote manteniendo en todo caso el*



*porcentaje del 15% de las ventas totales del proyecto. A este valor se le descontará la suma total que hubiere recibido EL PARTICIPE OCULTO, como anticipo según lo pactado en el presente contrato y se realizará así mismo por etapas."*

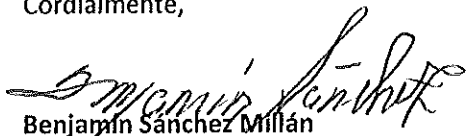
En función de lo planteado, nuevamente queremos hacer énfasis en que la estructura del negocio jurídico se encuentra sujeta necesariamente a la posibilidad de adelantar, ejecutar y construir el proyecto ALDEA DE SAN MARCO sobre el lote de terreno aportado para tal efecto por la familia Triviño, escenario futuro que, al no haber ocurrido todavía, no hace que a la fecha existan aún obligaciones dinerarias pendientes entre las partes. Por lo cual, al no existir pasivo que pagar a la fecha, no se tiene una relación de crédito que deba o pueda incluirse en el proceso del Decreto Legislativo 560 de 2020.

Por lo expuesto debemos manifestar sobre las inquietudes y requerimientos en el derecho de petición del asunto, lo siguiente:

II. Conclusiones.

- 2.1. Considerando que los derechos y beneficios a favor del participe oculto mencionados y descritos en las cláusulas del contrato, solo pueden ser determinados y reconocidos en favor del aquel una vez finalice el proceso de construcción y escrituración del proyecto ALDEA DE SAN MARCO, y se lleve a cabo su liquidación, que es cuando se harían exigible las obligaciones dinerarias del participe gestor a favor del participe oculto, manifestamos que a la fecha de solicitud de admisión a proceso de negociación de emergencia de un acuerdo de reorganización, no se han generado obligaciones por pagar en favor de ninguna de las personas naturales que conforman el extremo contractual de participe oculto en el contrato referido, dentro de las que se encuentra el señor Gonzalo Triviño Herrera.
- 2.2. Ahora bien, es de pleno conocimiento por parte del participe oculto el estado de avance del negocio objeto del contrato de cuentas en participación, pues se ha mantenido informado por parte del participe gestor y es sabido por las partes que se está desarrollando la fase de pre-ventas de la primera etapa, con lo cual, es claro que a hoy no hay obligaciones a favor de los partícipes ocultos que deban pagarse o sean exigibles, hasta tanto inicie el proceso de construcción del proyecto y en el curso del mismo se den las condiciones de beneficios para las partes.

Cordialmente,



Benjamín Sánchez Millán  
Gerente General y Representante legal.

