

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

Señores  
Superintendencia de Sociedades  
Ciudad.

---

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

**HECHOS:**

A continuación, los principales hechos:

1. Mediante auto No. 460-004452 de 28 de mayo de 2019 la sociedad que represento, fue admitida al proceso de reorganización empresarial de que trata la Ley 1116/2006.
2. El 14 de junio de 2019, el Representante Legal con funciones de Promotor de la CONCURSADA, presentó a la Superintendencia de Sociedades, el **INVENTARIO DE BIENES DE CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, conforme consta en el consecutivo No. **2019-01-244594**.
3. El 05 de septiembre de 2019, el Representante Legal con funciones de Promotor de la CONCURSADA, presentó a la Superintendencia de Sociedades, el **PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DE DERECHOS DE VOTO DE CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, conforme consta en el consecutivo No. **2019-01-325344**.
4. La Superintendencia de Sociedades, en su calidad de Juez del Concurso, mediante providencias **2020-01-121622** y No. **2020-01-342833**, corrió traslado del **PROYECTO DE CALIFICACIÓN Y GRADUACIÓN DE CRÉDITOS Y DERECHOS DE VOTO DE CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** por el término de cinco (5) días, desde el día seis (6) de abril de dos mil veinte (2020) hasta el catorce (14) de abril de dos mil veinte (2020) y nuevamente, desde el diecisiete (17) de julio de dos mil veinte (2020) hasta el veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020).
5. Así mismo, la Superintendencia de Sociedades, mediante providencias **2020-01-121623** y **2020-01-342834**, corrió traslado del **INVENTARIO DE BIENES DE CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN** por el término de diez (10) días, desde el 6 de abril de 2020 hasta el 21 de abril de 2020 y nuevamente, desde el 17 de julio de dos mil veinte (2020) hasta el 31 de julio de dos mil veinte (2020).
6. Con auto 2021-01-075836 del 11 de marzo de 2021, se decretaron las pruebas para resolver las objeciones, señalando *“tener como pruebas para resolver las objeciones las documentales presentadas con los escritos de objeciones y las allegadas con el pronunciamiento de las mismas, las que reposan en el expediente del proceso concursal y las aportadas en los procesos ejecutivos en los que hay excepciones demérito pendientes por resolver”*.

7. Mediante auto **No. 2021-01-271950** se citó a la audiencia de resolución de objeciones a llevarse a cabo el día 13 de mayo de 2021, la cual fue suspendida para reiniciarse el 27 de mayo de 2021 y que finalizó el 28 de mayo de 2021.
8. En la audiencia de resolución de objeciones, que finalizó el 28 de mayo de 2021, la Superintendencia de Sociedades, en su calidad del Juez del concurso, definió y aprobó la calificación y graduación de créditos y la determinación de derechos de voto, según consta en el acta con consecutivo No. 400-000390 del 21 de julio de 2021, señalando además que a partir de fecha de terminación de la audiencia, empezó a correr el término de los cuatro (4) meses para la presentación del acuerdo de reorganización en los términos del artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, sin perjuicio de que las partes puedan celebrarlo en un término inferior, conforme lo ordena la Resolución 100-004235 de 31 de mayo de 2020.
9. La Concursada en los términos del artículo 31 de la Ley 1116 de 2006 con números de radicados **2021-01-579124** y **2021-01-579705** registró el acuerdo de reorganización logrando el 51.037% de manifestación de voto favorable por parte de los diferentes acreedores; acuerdo que tiene como propósito normalizar las relaciones comerciales y crediticias de **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, con sus acreedores, proteger el empleo, regular el funcionamiento de la empresa **DEUDORA**, establecer las condiciones que le permitan a la **DEUDORA** seguir desarrollando su objeto social y, realizar el pago del pasivo concursal según los términos y condiciones pactados en el **ACUERDO**.
10. El 20 de octubre del 2021 bajo el radicado **2021-01-622307** se presentó el proyecto de graduación y calificación de crédito y determinación de derecho de votos corregido de acuerdo con el **Auto 439-013931**, en el marco del proceso de insolvencia.
11. El 07 de marzo del 2022 mediante auto 2022-01-122529 invitaciones para celebrar audiencia de confirmación del acuerdo para el 14 de marzo del 2022.
12. Se presentó el acuerdo de reorganización, el cual fue confirmado en las audiencias celebradas los días 14 de marzo y 7 de abril de 2022, tal como consta en el acta **2022-01-228867** del 8 de abril del 2022 y en cumplimiento de lo ordenado en audiencia del 7 de abril de 2022, se envió en la misma fecha el acuerdo de reorganización corregido tal como consta en la radicación **2022-01-230775**.
13. El 30 de septiembre del 2022 se celebró el primer comité de acreedores, tal como consta en el Acta Nro. 1 de Comité de Acreedores, radicada bajo número 2022-01-732214 del 05 de octubre del 2022.
14. Que mediante radicado **2022-01-690678 del 19/09/2022** la Concursada solicito a la Superintendencia de Sociedades su intervención para Requerir al Sr. Juez Segundo Civil del Circuito de Girardot, para que se suspendiera el proceso en contra del **FIDEICOMISO PENALISA RESERVADO** Nit. 830.053.812-2 cuya vocera es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** y se levanten las medidas cautelares sobre el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 307-86937, de manera que la concursada pudiera continuar adelante con la ejecución del acuerdo y se cumplan la prelación de pagos establecidas en el mismo y en la ley.
15. Que mediante radicado 2022-01-805170 del 12 de noviembre del 2022 la Superintendencia requirió al Banco de Occidente, para que en el término de diez (10) días siguientes a la

notificación del oficio se pronunciara sobre las manifestaciones de la deudora y explicará sobre la acusación de las obligaciones objeto del proceso hipotecario que adelanta en el Juzgado Segundo civil de Girardot, advirtiéndole que los acreedores que intenten pagarse por su propia cuenta su crédito a costa de bienes o derechos del deudor o que incumplan las obligaciones pactadas en el acuerdo, su crédito podrá ser postergado en el proceso de reorganización, tal como lo prevé el artículo 69.3 de la Ley 1116 de 2006.

16. Que mediante radicado 2022-01-925972 del 15 de diciembre del 2022 el Banco de Occidente da respuesta a la Superintendencia sin resolver de fondo los cuestionamientos y peticiones planteados por la Concursada y por la misma Superintendencia. También se deduce de dicha respuesta que el Banco de Occidente estaría buscando evadir la prelación de pagos definida en el acuerdo mediante el embargo realizado a activos de la concursada valiéndose del hecho de que estos se encontraban bajo la figura de encargo fiduciario.
17. Al cierre del pasado 31 de diciembre de 2022 la concursada disminuyó el pasivo de la reorganización en la suma de \$4.913.188.380 mediante la escrituración de los siguientes locales comerciales de Peñalisa mall, que hacían parte de sus obligaciones de hacer como acreedores Quirografarios de Quinta clase pero que aún la prelación de pagos, esta era una circunstancia que ya estaba autorizada por la Superintendencia.

	Beneficiario	Identificación	Concepto		Valor	Contrapartidas	
1	ALAN ALBEIRO GONZALEZ VARELA	79553547	LOCAL-MALL	L212A	\$ 1.250.000.000	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
2	ALAN ALBEIRO GONZALEZ VARELA	79553547	LOCAL-MALL	L123	\$ 1.067.000.000	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
	<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$ 2.317.000.000</b>	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
4	JAIRO GAMBOA AMEZQUITA	19382381	LOCAL-MALL	L202	\$ 2.000.000.000	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
	<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$ 2.000.000.000</b>	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
5	JOSE MANUEL GUZMAN CLAROS	16509733	LOCAL-MALL	L109	\$ 289.812.500	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
	<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$ 289.812.500</b>	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
9	GLORIA AMPARO RODRIGUEZ DE PEÑARANDA	29562835	LOCAL-MALL	L196	\$ 141.050.000	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
	<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$ 141.050.000</b>	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
12	GABRIEL GILBERTO VARGAS MATEUS	80473163	LOCAL-MALL	L143	\$ 165.325.880	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
	<b>SUB-TOTAL</b>				<b>\$ 165.325.880</b>	Inventario de Producto Terminado	Pasivo del Acuerdo Quirografario
					<b>\$4.913.188.380</b>		

18. **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**, ha atendido los diferentes requerimientos proferidos por la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** respecto a la atención y pago de los gastos de administración, y el supuesto de negocio en marcha.

## ASPECTOS IMPORTANTES DE AVANCE DEL PROCESO:

### 1. Gastos de Administración

Con relación a los gastos de administración que se han causado con posterioridad a la admisión de **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.**, con corte al 31 de diciembre del 2023, los que a continuación se describen:

*Tabla 1. Gastos administración:*

RELACION DE GASTOS		
TIPO	CONCEPTO	VALOR
OPERACIÓN DE ADMON	GASTOS DE PERSONAL	52.954.928
OPERACIÓN DE ADMON	OTROS GASTOS DIFERENTES DE PERSONAL	128.959.524
GASTOS NO OPERACIONALES	COMISIONES BANCARIAS y 4 X 1000	2.526.225

## 2. Gestión del promotor.

Con relación al promotor, dentro de sus funciones, ha venido atendiendo oportunamente todos los requerimientos realizados por el JUEZ DEL CONCURSO.

Adicionalmente se debe resaltar las siguientes actuaciones:

1. El proyecto de acuerdo de reorganización presentado por el promotor en los términos del artículo 31 de la Ley 1116 de 2006, logro el 51.037% de manifestación de voto favorable por parte de los diferentes acreedores.
2. Desde la Gerencia y con el apoyo del promotor se trabaja en la estructuración de un nuevo cierre financiero para el proyecto Peñalisa Hotel y Peñalisa Reservado, de la mano de asesores y entidades financieras nacionales e internacionales. El Promotor ha obtenido de parte de FINDETER una oferta indicativa de financiación hasta por 30 mil millones de pesos para la terminación de una de las fases del proyecto es decir Peñalisa Hotel. Se continúa trabajando en la presentación ante entidades de primer piso para llevar a cabo el redescuento de esta operación.
3. El Promotor ha presentado una solicitud de intervención ante la SuperSociedades, para que se requiera al Sr. Juez Segundo Civil del Circuito de Girardot, para que se suspenda el proceso en contra del FIDEICOMISO PENALISA RESERVADO Nit. 830.053.812-2 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A y se levanten las medidas cautelares sobre el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria 307-86937, de manera que la concursada pueda continuar adelante con la ejecución del acuerdo y se cumplan la prelación de pagos establecidas en el mismo y en la ley. En la fecha la SuperSociedades adelanta las acciones.
4. Al cierre del 31 de dic de 2023, la SuperSociedades no se había pronunciado sobre la solicitud de intervención ante el Juzgado segundo civil del circuito de Girardot. Entretanto, El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot dicto medidas cautelares de embargo y secuestro de lote de terreno, sin tener en cuenta la rigurosidad del debido proceso, puesto que no exigió al demandante Banco de Occidente demostrar adecuadamente la existencia de la deuda a cargo de la demandada. Si bien es cierto la existencia de la garantía hipotecaria es incuestionable, la existencia de la deuda si, en la medida en que el título valor -Pagare no fue firmado por el Fideicomiso Peñalisa Reservado, en este caso la demandada, sino solamente fue suscrito por la Concursada, obligación como ya se ha dicho que se encuentra debidamente reconocida y reorganizada en el proceso de la Concursada ante la superintendencia de Sociedades.
5. Mediante radicados 2023-01-828753, 2023-01-853599, 202301-785911 acreedores del proceso y del FIDEICOMISO PENALISA RESERVADO Nit. 830.053.812-2 cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A solicitaron la admisión al proceso de reorganización empresarial del Fideicomiso para que fuera un proceso paralelo al de CONSTRUCCIONES PENALISA SAS; y como mecanismo para que el proceso salga de la órbita del juzgado y pase a la SuperSociedades. Esta solicitud al cierre del 31 de dic de 2023 no había tenido respuesta de la SuperSociedades

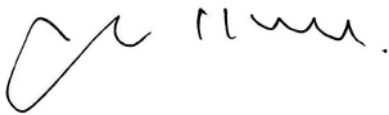
### 3. Principio de negocio en marcha

En lo que respecta al cumplimiento de la hipótesis de principio de negocio en marcha, Construcciones Peñalisa S.A.S en Reorganización lo cumple, toda vez que, se mantiene vigentes contratos como enseguida se expone:

- a. 64 unidades bajo “Contrato de Promesa de Compraventa” de bien futuro sobre apartamentos del proyecto Peñalisa Reservado, por valor de \$26.278.601.890, el cual se encuentra en construcción, pendiente del reinicio de la obra.
- a. 148 unidades bajo “Contratos de Beneficio de Área” de bien futuro sobre Suites Hoteleras del proyecto Peñalisa Hotel, por valor de \$ 36.770.333.553, el cual se encuentra en construcción, pendiente del reinicio de la obra.
- b. La sociedad está participando en diferentes invitaciones a contratar para obras con Empresas Privadas, también prestando servicios de adecuaciones y mantenimiento (obra civil) en pequeños contratos con **PROMOTORA VALMONT SAS**. Esto le permite ingresos que ayudan a pagar los gastos de administración.
- c. Además, la Sociedad al cierre genera empleos a 3 trabajadores directos y 8 empleos indirectos, condición que honra el fin de los procesos concursales “generar empleo”. Cuando se reinicie la obra, el número de empleos directos e indirectos se incrementará considerablemente y por al menos dos (2) años consecutivos.

Con todo y en mérito de lo anteriormente expuesto, con fundamento en el artículo 4 numeral 4 de la Ley 1116 de 2006, **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. hoy en REORGANIZACIÓN**, a través del Suscrito representante legal con funciones de Promotor, mediante este escrito, proporciona la información relativa al proceso de manera oportuna, transparente y comparable. En consecuencia, damos cuenta de los principales hechos acaecidos, a partir de la admisión de la compañía al proceso de reorganización empresarial, y específicamente la actualización por los hechos al 31 de dic del 2023.

Atentamente,



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

## Certificación

Carlos Alberto Valderrama Mora, Gloria Moreno y Elsa Lucia Cárdenas Lote, identificados civil y profesionalmente como se anota al pie de nuestras respectivas firmas, obrando en nuestras calidades de Representante Legal, Revisor Fiscal y Contador respectivamente,

### CERTIFICAMOS QUE:

La sociedad **CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. - En Reorganización**, NIT. 900.679.765-5, a la fecha ha venido cumpliendo de forma razonable y dentro de sus posibilidades con el pago de la mayoría de obligaciones causadas con posterioridad al inicio del acuerdo de reorganización de que trata la ley 1116/2006.

A continuación, se describe la relación de los gastos con corte a 30 de dic del 2023  
Tabla 1. Relación gastos

RELACION DE GASTOS		
TIPO	CONCEPTO	VALOR
OPERACIÓN DE ADMON	GASTOS DE PERSONAL	52.954.928
OPERACIÓN DE ADMON	OTROS GASTOS DIFERENTES DE PERSONAL	128.959.524
GASTOS NO OPERACIONALES	COMISIONES BANCARIAS y 4 X 1000	2.526.225

No obstante, a la fecha se revelan obligaciones Post insolutas, conforme se detalla a continuación:

Tabla 2. Relación Cuentas por Pagar

RELACION DE CUENTAS POR PAGAR	
CONCEPTO	VALOR
PRESTAMO DE COMPAÑIAS VINCULADAS	87.341.210
PASIVOS IMPUESTOS CORRIENTES	177.232.151
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	59.361.151
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	477.331.938

El estado actual de cada una se detalla a continuación

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| PRESTAMO DE COMPAÑIAS VINCULADAS | 87.341.210 |
|----------------------------------|------------|

la obligación corresponde un préstamo con la empresa INDUSTRIAS MEDICAL S.A. la cual es una sociedad relacionada con la concursada, con la cual se pactó plazos adicionales para atender este pago; por ende, se trata de una obligación que no se encuentra vencida. Por el contrario, los accionistas han concedido un cupo de crédito adicional para atender costos y

gastos administrativos de la concursada.

● PASIVOS IMPUESTOS CORRIENTES	177.232.151
--------------------------------	-------------

Impuestos adeudados por Industria y comercio, impuesto predial de los locales aun sin escriturar de Peñalisa Mall.

● BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	59.361.151
------------------------------	------------

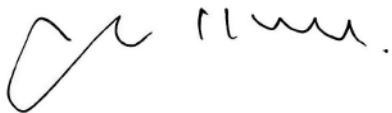
Son salarios y los gastos de retención y aportes de la nómina, adeudadas a empleados de la concursada con corte del 30 de dic del 2023.

● COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	477.331.938
-----------------------------	-------------

el acreedor registrado es SEGURIDAD SELECTA LTDA, quien está prestando el servicio de vigilancia en el lugar del proyecto Peñalisa Reservado; Con el acreedor se convino contabilizar estas obligaciones como anticipo de una promesa de compraventa que se encuentra en trámite sobre el apartamento 1102 de Peñalisa Reservado. Esta promesa de compraventa debe quedar suscrita antes de finalizar el año 2024 dependiendo del avance de reactivación del proyecto; en todo caso estos anticipos que se reciben en forma de servicios de vigilancia a cargo de la Concursada, seguirán siendo contabilizados como cuentas por pagar, sin que ello se convierta en incumplimiento de la atención de los gastos de administración por parte de la concursada.

Manifestamos que la administración sigue comprometida en disponer de sus mayores esfuerzos comerciales y económicos, con el propósito de cumplir y atender la totalidad de las obligaciones derivadas del proceso así, en el corto plazo normalizar el giro ordinario del negocio. Además, es preciso indicar que la puesta en marcha del plan de negocios, avizora un mejor panorama para la recuperación de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN

La presente certificación se expide a los 31 días del mes de diciembre del 2023, con destino a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.



**CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**  
Representante Legal  
C. C. 79.411.933

**ELSA LUCIA CARDENAS LOTE**  
Contador Publico  
TP. 122071-T

**GLORIA M. MORENO TELLEZ**  
Revisor Fiscal  
TP. 66262-T