

**URBANIZADORA DAVID PUYANA URBANAS S.A. EN REORGANIZACIÓN
EMPRESARIAL
NIT 890200877-1**

**INFORMACIÓN RELEVANTE AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 SOBRE EL
DESARROLLO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN DE URBANIZADORA DAVID
PUYANA URBANAS S.A. EN REORGANIZACIÓN, NIT 890200877-1**

**A LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE ACUERDO CON LO SOLICITADO
EN LA CIRCULAR EXTERNA 100-000005 DE AGOSTO 8 DE 2016**

Los suscritos **ANDRES RODRIGUEZ CARRIZOSA** en calidad de Representante Legal y **SMITH JAIMES DUARTE** en calidad de Contadora Pública de la empresa URBANIZADORA DAVID PUYANA URBANAS S.A. EN REORGANIZACIÓN, nos permitimos certificar los acontecimientos relevantes que han sucedido en la empresa desde el día 9 de abril de 2019, fecha en la que se admitió a la compañía al proceso de reorganización:

1. CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES:

- 1.1 La sociedad en reorganización se encuentra a la espera del traslado por parte de la Superintendencia de Sociedades de la calificación y graduación de créditos y determinación de derechos de voto presentados por el promotor, mediante documento radicado No. 2019-01-252789 el día 25 de junio de 2019.
- 1.2 La sociedad en reorganización se encuentra a la espera del pronunciamiento por parte de la Superintendencia de Sociedades, de la solicitud elevada por el representante legal mediante memorial radicado con el No. 2019-06-006016 el 26 de junio de 2019, 2019-06-007683 del 16 de agosto de 2019, solicitando al juez concursal el levantamiento de medidas cautelares puestas a disposición por diferentes despachos judiciales del país, donde se registraron embargos y retención de dineros a la sociedad Urbanas S.A. en reorganización; esta información fue ampliada a la Superintendencia en memorial 2019-06-008107 del 30 de agosto de 2019. Los dineros solicitados se hacen sumamente necesarios para que la sociedad en reorganización continúe dando cumplimiento con los gastos de administración que se vienen causando a partir de la apertura del proceso (abril 9 de 2019).
- 1.3 La sociedad en reorganización se encuentra a la espera por parte de la Superintendencia de Sociedades, del pronunciamiento acerca de la solicitud elevada por el representante legal de URBANAS S.A., mediante escrito radicado No. 2019-06-006017 del 26 de junio de 2019, donde se solicitó comedidamente al



URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.
EN REORGANIZACIÓN
NIT. 890.200.877-1

juez del concurso proceda a autorizar la venta de inmuebles y pago a prorratas, con la finalidad de ir cumpliendo con la obligación de hacer de entrega y escrituración a los promitentes compradores, autorización que se requiere de manera urgente para continuar con el giro ordinario de sus negocios y para que la constructora en reorganización continúe desarrollando así mismo su objeto social, que es la construcción y venta de inmuebles. Dicho documento ha sido coadyuvado por dos de los bancos de crédito constructor de los tres proyectos que hacen parte de la solicitud con documentos 2019-01-300060 y 2019-01-342512. Esta autorización disminuye en gran medida los gastos de administración que se vienen causando por concepto de servicios, administraciones de conjuntos, impuestos prediales y reparaciones locativas de los inmuebles y zonas sociales pendientes por entregar. Adicionalmente esta autorización permitirá disminuir la segunda y tercera clase de acreedores (promitentes compradores y acreedores hipotecarios) del pasivo reestructurable de la organización, que disminuirá su acreencia a la entrega del inmueble y disminuirá el crédito hipotecario por la subrogación.

- 1.4 La sociedad en reorganización se encuentra a la espera por parte de la Superintendencia de Sociedades, del pronunciamiento acerca de la solicitud elevada por el representante legal de URBANAS S.A., mediante escrito radicado No. 2019-06-006655, del 18 de julio de 2019, donde se solicitó al juez del concurso autorización para la venta de las acciones que posee Urbanas S.A. en reorganización en la sociedad Ruitoque S.A. E.S.P. y Energía y Agua SAS E.S.P. Petición que fue igualmente elevada ante la Superintendencia de Sociedades, con la finalidad de darle flujo de caja a la sociedad en reorganización y poder continuar desarrollando su objeto social y dar cumplimiento a lo presentado en el plan de negocios inicial y que reposa dentro del expediente del proceso de reorganización.
- 1.5 La sociedad en reorganización se encuentra a la espera por parte de la Superintendencia de Sociedades, del pronunciamiento acerca de la solicitud elevada por el representante legal de URBANAS S.A., mediante escrito radicado No.2019-06-0077836 del 23 de agosto de 2019, donde solicitó se ordenara oficiar al Juez Segundo Civil Municipal de Floridablanca que proceda a la entrega directa de los dineros que le fueron embargados a la sociedad hoy en reorganización; teniendo en cuenta que el proceso expediente No.2017-00606-00 no fue incorporado a la Superintendencia de Sociedades; dicho proceso se dio por terminado por pago total de la obligación, mucho antes de la solicitud del proceso de reorganización (febrero 14 de 2018). Así mismo es urgente que el juez concursal proceda a pronunciarse sobre esta solicitud teniendo en cuenta que los dineros retenidos en el proceso ejecutivo terminado, son necesarios para el cumplimiento en los gastos de administración que se vienen generando a partir de la apertura del proceso de reorganización (abril 9 de 2019).

1.6 La sociedad en reorganización se encuentra a la espera por parte de la Superintendencia de Sociedades, del pronunciamiento acerca de la solicitud elevada por el representante legal de URBANAS S.A., mediante escrito radicado No. 2019-06-008183 del 3 de septiembre de 2019, para la autorización del juez del concurso de la cesión de contrato de promesa de venta a favor de AMARILO S.A.S., promesa de venta que es objeto de la cesión celebrada entre la sociedad URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A. - URBANAS S.A., y DESARROLLOS SERENA DEL MAR SUCURSAL COLOMBIA, en razón que la sociedad constructora en reorganización no cuenta con la liquidez económica de continuar el proyecto urbanístico, y los recursos que ingresan a la sociedad URBANAS S.A., como efecto de la cesión del contrato a la sociedad AMARILO S.A., serán destinados a gastos de administración, obligaciones de hacer e inversión para la continuidad del giro normal del negocio. De no autorizarse la cesión del negocio Urbanas no contará con el reintegro del valor del anticipo de la promesa de compraventa y del reconocimiento financiero de ese dinero que se recibirá por parte de Amarilo S.A., además comprometería a Urbanas a pagar el 50% restante del lote honrando el contrato de compraventa en un proyecto desistido.

2. FLUJO DE CAJA:

El flujo de caja presentado en diciembre 26 de 2018 a la fecha de la solicitud de admisión y acompañado del plan de negocios incorporaba los 12 meses del año para el 2019 y los 15 años siguientes; la admisión se dio en abril 8 de 2019 y esto cambió en parte la proyección de los gastos Pre y Post.

En relación con el flujo de caja presentado para el año 2.019, el ingreso dependía de las autorizaciones solicitadas a la Superintendencia de Sociedades para la venta de las acciones de la Empresa de Servicios Públicos Ruitoque S.A. ESP y Energía y Agua S.A.S. ESP, la escrituración y subrogación para pago de prorratas de crédito constructor, la liberación de embargos y la construcción de confianza que se hubiera generado por estas transacciones que conllevan al recaudo de cartera de los clientes y las ventas adicionales de unidades en proceso y de producto terminado que se tienen en la compañía. El ingreso a la fecha solo ha sido del 4.6% de lo proyectado a septiembre 30 de 2019.

A la fecha se han pagado \$6.793 millones de pesos desde el primero de enero de 2019 hasta el 30 de septiembre de 2019.



URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.
EN REORGANIZACIÓN
NIT. 890.200.877-1

Tenemos pasivos Post vencidos pendientes por pagar por \$2.330 millones de pesos que no se han podido atender por la falta de liquidez generada por la ausencia de autorizaciones de la Superintendencia de Sociedades para poder atender el giro ordinario del negocio. Dentro de estos pasivos Post, se encuentran mora en intereses y corrección monetaria de créditos pre, créditos calificados y graduados y cuyos pagos se encuentran sujetos a lo que se acuerde dentro del proceso de reorganización.

En relación con las acreencias laborales y de seguridad social se han cumplido.

Adicionalmente Urbanas ha solicitado a la Superintendencia de Sociedades el pago de una cuantía incorporada dentro del 5% de menores acreencias, que será ejecutado una vez se reciba la autorización del pago y se tengan los recursos suficientes generados por las autorizaciones de liberación de caja relacionadas en el punto 1. Este pago de pequeñas acreencias incorpora el pago de vacaciones por programación de la administración para disminuir el pasivo laboral durante este cese de actividades temporal, también representa con la suma de las acreencias de otros acreedores la disminución en número de acreedores de 351 y se abonan a otros 9 acreedores, para un total de 360 acreedores beneficiados, al pagar una suma aproximada de \$1.290 millones de pesos.

3. REACCIÓN DEL SECTOR FINANCIERO:

El avance de las conversaciones con entidades del sector financiero ha sido lento; a la fecha la compañía no ha podido acceder a créditos post teniendo en cuenta que no se pueden constituir garantías y para los bancos es necesaria esta figura. Los créditos Pre han venido generando intereses que influyen directamente en los costos de los proyectos que hoy dependen de la escrituración de la misma autorización de la superintendencia y los pequeños márgenes de utilidad se ven afectados por sobrecostos financieros y de administración por el pago de gastos de cuotas de administración de conjuntos, servicios públicos de inmuebles terminados y mantenimientos locativos para evitar el deterioro de los inmuebles no escriturados y no entregados terminados.

4. REACCIÓN DE ACREEDORES:

Respecto de la reacción de los acreedores, algunos de ellos han continuado las demandas y estas han sido remitidas a la superintendencia; en el caso de las alcaldías y las administraciones de los conjuntos quienes son acreedores directos de la compañía para el giro del negocio en la escrituración, se niegan a emitir paz y salvos si no se les pagan las acreencias causadas antes de la admisión al proceso, acreencias que se encuentran calificadas y graduadas. Situación que hace imposible el ejercicio de la escrituración de inmuebles que se han venido vendiendo dentro del giro normal del negocio, lo que obstaculiza que la compañía siga ejerciendo su actividad comercial.

Se han atendido a los proveedores, se les ha explicado el proceso, tiempos de pagos, en general hay aceptación y apoyo al proceso de reorganización, pero solicitan a la compañía celeridad en el proceso ya que el tiempo también les afecta sus flujos de caja; varios de los proveedores de la Urbanizadora han entrado a ley 1116, por las mismas dificultades que les ocasionó que Urbanas hoy esté en cesación de pagos y que no hayamos reactivado las operaciones y las de los terceros involucrados que en la mayoría son acreedores y hacen parte del acuerdo.

Los clientes de los proyectos Monserrat e Irawa, que son proyectos aún por terminar nos solicitan celeridad en el proceso para recibir sus inmuebles; estos proyectos están sujetos a las negociaciones con los bancos y el desembolso de nuevos créditos para terminar la construcción. Los clientes de Baranoa y Monteoliveto están a la espera de la respuesta de la superintendencia para escriturar sus inmuebles y recibirlos; la compañía internamente ha diseñado la proyección de escrituración, pero se ha tenido que mover mes a mes a la espera de la autorización o pronunciamiento de la Superintendencia de Sociedades, asumiendo Urbanas todos los gastos implícitos por la imposibilidad de no entregar unidades terminadas que dependen solamente de la autorización mencionada.

Con el Banco Itau, Banco constructor del proyecto Casas del Bosque se están planteando alternativas para terminación del proyecto; el banco Itau contempla el desembolso de crédito adicional necesario para la terminación del proyecto. Este proyecto también está incluido dentro de la solicitud de autorización presentada a la Superintendencia, por tener deuda Pre. El desembolso necesario (Post) está sujeto a la autorización del pago Pre y que el banco aportante del crédito constructor lo pone como requisito para concluir el proyecto.

5. ESCRITURACIÓN DE INMUEBLES DE INVENTARIO

Para los acreedores promitentes compradores de vivienda, se ha disminuido la obligación entre lo reportado inicialmente en el proceso debido a la escrituración del giro normal del negocio. Se sigue cumpliendo con el objeto social de la compañía escriturando el inventario prometido en venta que no se encuentra con hipoteca (prorrata) y que se encuentran a paz y salvo en el pago total del inmueble. Estas transacciones se han informado a la Superintendencia en Memorial 2019-06-009970.

La empresa ha solicitado autorizaciones a la Superintendencia de Sociedades para la venta de activos estratégicos relacionados en el numeral 1 de la presente certificación:

#	RADICADO	FECHA RADICACION	ASUNTO	CANTIDAD DE FOLIOS
3	2019-06-006655	18/07/2019	Solicitud venta ESP	67
5	2019-06-008183	03/09/2019	Solicitud venta Amarillo	11

6. PROBLEMAS CON ACREEDORES O TERCEROS

Se han recibido solicitudes de clientes para visitar proyectos, cambios de inmuebles, anulaciones, cambios de planes de pago, descuentos, cesiones, información sobre el proceso de reorganización, preguntas sobre continuidad de negocio, reconocimientos financieros y otras solicitudes.

Un pequeño grupo de proveedores ha realizado protestas y amenazas indirectas a los funcionarios de Urbanas, demandando el pago de las acreencias Pre. Otro grupo de proveedores individualmente han preguntado por el estatus del proceso y el reinicio de los pagos y de las operaciones.

Algunos trabajadores retirados han escrito directamente a la Superintendencia de Sociedades solicitando el pago de las acreencias Pre, por este motivo se solicitó el pago de pequeñas acreencias radicado con memorial 2019-06-009888. A la fecha de este informe un trabajador inició acción de tutela para solicitud de reintegro laboral y pago de acreencias laborales calificadas Pre.

7. DIFICULTADES EN LA CONCILIACIÓN DE CRÉDITOS:

A la fecha se han presentado dificultades para la conciliación de las acreencias con el Servicio Nacional de Aprendizaje Sena; dicha entidad pretende cobrar a la Urbanizadora la obligación parafiscal respecto del FIC, obligación que compete al SENA fiscalizar directamente a los contratistas más no a la constructora; la solicitud de anexos y aclaración de la pretensión se realizó con copia a esta superintendencia.

Colpensiones es la otra entidad con la que ha sido compleja la conciliación teniendo en cuenta los años por los que se hace parte en el proceso, (desde 1995) y los valores de cada acreencia, por ejemplo para el año 1995 por un empleado se hacen parte en el proceso por \$1 (un peso) y así mes a mes desde ese año se hacen parte por pesos que debieron ajustarse al valor más cercano; es complejo teniendo en cuenta que en ese año las aproximaciones no se hacían y las planillas se presentaban y pagaban de forma manual, caso distinto a los ajustes que se hacen en la actualidad con la sistematización de la información.

8. ACREEDORES CON MAYOR DERECHO DE VOTO Y AVANCE EN LA NEGOCIACIÓN:

A la fecha se han realizado reuniones con los bancos relacionados en la parte inferior; 3 de los mismos cursan una autorización solicitada por la Urbanizadora directamente y coadyubada por dos de estos bancos (BBVA y Caja Social) ante la superintendencia. Esta autorización les permitirá liberar hipotecas y disminuir la deuda Pre recibiendo de los promitentes compradores directamente el saldo por pagar de los inmuebles; esta solicitud es de altísima importancia e impacto tanto para el banco, para los clientes promitentes compradores como para la compañía; la liberación de inmuebles y la escrituración le da a la empresa giro ordinario y confianza ante los acreedores externos. Adicional a esto, disminuye el pasivo reestructurable de la compañía y disminuye la cantidad de acreedores dentro del proceso actuando dentro del objeto social de la compañía.

ENTIDADES FINANCIERAS EN CONVERSACIONES	
ENTIDAD FINANCIERA	% DE VOTO
Banco Caja Social	3.669%
Banco Davivienda	8.854%
Itau Corpbanca Colombia S.A.	2.980%
Banco BBVA	7.745%
Bancolombia	1.871%
OTROS ACREEDORES EN CONVERSACIONES	
Acreeedores Externos (promitentes compradores).	23.52%
Acreeedores Internos (Accionistas)	24.88%

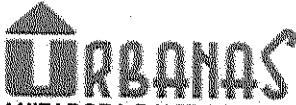
Uno de los acreedores con mayor porcentaje de voto son los promitentes compradores de vivienda (23.52%), la relación con ellos es cada día más complicada y difícil teniendo en cuenta que no se ha podido escriturar y ellos no ven celeridad en el proceso que les permita recibir sus inmuebles prometidos en venta. Los clientes que aún tienen saldos de cartera por traer a Urbanas se abstienen de hacer cualquier tipo de desembolso hasta no tener claridad de las autorizaciones de la Superintendencia. Adicionalmente se reciben solicitudes diarias de hasta 8 clientes donde nos solicitan información sobre fechas de escrituración, terminación de los proyectos, desistimientos, demandas, derechos de petición, tutelas, acciones ante la SIC y otros requerimientos. La mayoría de estas solicitudes dependen de nuevo de las autorizaciones retenidas por la Superintendencia de Sociedades.

Cabe recordar que Urbanas tiene dentro del proceso de admisión a la ley de reorganización 1116 de 2006, más de 1800 acreedores que están a la espera de los avances del proceso.

9. OTROS FACTORES QUE AFECTAN EL GIRO ORDINARIO DEL NEGOCIO:

Urge recibir las autorizaciones de parte de la Superintendencia relacionadas en la presente certificación en el numeral 1. Esto permite a la compañía dar cumplimiento al flujo de caja y el al pago de las obligaciones, así mismo la terminación de proyectos y dar cumplimiento al objeto social de la compañía y la continuidad a la misma.

En varias ocasiones y con preocupación, funcionarios de la compañía han hecho presencia en la superintendencia con el fin de manifestar la impotencia que presenta



URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.
EN REORGANIZACIÓN
NIT. 890.200.877-1

el estado del proceso y la celeridad de este. La constructora hoy se encuentra en cese de operaciones, no tiene flujo de caja para terminar proyectos y depende específicamente de cada una de las solicitudes elevadas ante la Superintendencia de Sociedades. Cada día para la compañía representa sobrecosto en sus operaciones; si bien es cierto la solicitud al proceso de admisión permite a las empresas reestructurar sus pasivos pre, para la Constructora es imposible obtener caja sin escriturar, sin vender activos especiales y sin poder recibir créditos constructor amparados por garantías, por este motivo la urgencia de las autorizaciones.

10. DIFICULTAD DE OFERTAS RESPECTO DE VENTAS ESPECIALES:

Los oferentes actuales de los activos especiales objeto de venta de los que cursan autorizaciones en la Superintendencia, son oferentes que están limitando su oferta al tiempo de respuesta; es complejo para la compañía encontrar oferentes que estén dispuestos a negociar activos del valor relacionado en cada autorización, esta tarea de debidas diligencias y valoración de activos especiales ha sido una labor de más de un año y que hoy se encuentran limitadas y sujetas a las autorizaciones de la Superintendencia de Sociedades; es esta una razón más que se añade a la urgencia y necesidad de respuesta ante las solicitudes presentadas.

11. GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS:

Hoy la empresa no puede escriturar inmuebles porque sus proyectos dependen de una hipoteca; los créditos están suspendidos con todas las entidades financieras, no se pueden constituir garantías, no se pueden vender activos especiales para generar flujo de caja a la compañía. Los clientes por la misma incertidumbre del proceso y el desenlace no rápido del mismo se niegan a seguir abonando a sus compromisos de cuotas; las terminaciones de los proyectos, los nuevos lanzamientos, la escrituración de las unidades terminadas, son operaciones que requieren de liquidez y que únicamente se obtienen de la venta de lotes, venta de proyectos, activos especiales y escrituración.



URBANIZADORA DAVID PUYANA S.A.
EN REORGANIZACIÓN
NIT. 890.200.877-1

Es importante mencionar que para la transacción de la venta de las acciones que tiene Urbanas S.A. en las empresas de Servicios Públicos Ruitoque S.A. ESP y Energía y Agua S.A.S. ESP se han presentado inconvenientes en la atención de una deuda Pre, que está garantizada con las acciones mencionadas y que ha llevado a un proceso arbitral para la solución de esta controversia.

La presente se expide en Floridablanca Santander, a los 6 días del mes de noviembre de 2019.

ANDRÉS RODRIGUEZ CARRIZOSA
C.C. 91.237.471
Representante Legal

SMITH JAIMES DUARTE
C.C. No 37.720.374
T.P. No. 125620-T
Contador