

Informe inicial del promotor – ALCANCE.

William parra Durán.

Grama Construcción S.A. en Reorganización Empresarial.

NIT- 804.017.887-7

EXPEDIENTE No. 43064.

DELEGATURA DE INSOLVENCIA.

PROCESOS DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL.

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

BOGOTÁ D.C., septiembre 06 DE 2.022.

Contenido

1. DE LA INFORMACION FINANCIERA Y CONTABLE.....	3
A. Estados Financieros 2020:	3
B. Dictamen de Revisor Fiscal	5
C. Contadora General de la Concursada	5
2. VISITA REALIZADA A PROYECTOS GRAMA CONSTRUCCIONES.....	6
A. PROYECTOS INFORMADOS EN LA VISITA.....	7
B. EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS	7
3. INFORME DE CONCILIACIONES	15
4. GASTOS DE ADMINISTRACION.....	17
5. LOS PROCESOS JURÍDICOS.....	17
6. CONCLUSIONES.....	18
7. CONCEPTO DE PROMOTORIA.....	19

1. DE LA INFORMACION FINANCIERA Y CONTABLE.

Se ha realizado reiteradamente la solicitud por parte de esta promotoría de informes financieros con corte a 31 de diciembre de 2021 y con corte intermedio a marzo y junio de 2022, sin embargo, a la fecha de este informe no hemos recibido información financiera que nos permita hacer algún tipo de análisis de la situación actual de los proyectos.

Esta promotoría a través de diferentes comunicaciones dirigidas a GRAMA, ha venido insistiendo en conocer el estado contable y financiero de la concursada. Dentro de lo expuesto y como resultado de dichas comunicaciones, a la fecha de este informe GRAMA no ha aportado a esta promotoría respuestas contundentes a estas solicitudes mencionadas, lo anterior con el fin de contar con mayor entendimiento de las cifras y que nos permita valorar la viabilidad actual de los proyectos.

A. Estados Financieros 2020:

Así mismo el pasado 7 de junio de 2022, se llevó a cabo una reunión presencial, donde se solicitó remitir los detalles y movimientos contables que soportaran los registros en los estados financieros a diciembre 31 de 2020, los cuales se detallan a continuación y a la fecha de este informe no han sido recibidos en esta promotoría.

Activo.

Enviar detalle de la cuenta 1330 – “Anticipos por terceros” Existe una partida contable por la suma de \$1.383 millones de pesos, en una subcuenta denominada OTROS, siendo importante profundizar en la naturaleza de esta transacción.

La cuenta “Prestamos a particulares” del Activo corriente no corresponde al valor reportado en las notas que acompañan los Estados Financieros.

Se requiere aportar los soportes de la conciliación del movimiento contable, basados en el argumento de existir un registro en una cuenta por cobrar a la sociedad Grama Urbanizadora, por la suma de \$6.838 millones de pesos.

Igualmente, el registro de la sociedad Inversiones Estratégicas Inmobiliarias S.A.S donde indican que en el 2.021 dicha sociedad fue liquidada, se solicita compartir conciliaciones y los documentos que soporten la operación.

Existe la cuenta por Cobrar al Dr. Fernando Marín Valencia, por la suma de \$5.449 millones de pesos, se solicita aportar el movimiento contable realizado.

De la nota 3 de los Estados Financieros. el proyecto denominado UNION TEMPORAL CIUDAD DEL MAR, se solicita aportar el movimiento contable de la cuenta 13 – Prestamos a Particulares.

Se solicitó la estructura de la Política contable según normas NIIF, aplicables para la provisión de cartera, detalle de esta provisión, movimiento de las cuentas que generan la provisión con fecha de generación, valor, días de mora y provisión, así mismo, gestión de cobro realizada por la administración con relación a la cartera vencida.

En la cuenta de Inventarios existe una sub - cuenta -Varios, con un Incremento material entre el año 2.019 por un valor de \$ 7.023 millones de pesos a la suma de \$ 99.509 millones de pesos a diciembre 31 de 2,020. Hecho que justifica solicitud de análisis y detalle de la operación realizada.

Solicitud de los movimientos contables registrados en la nota 6 “Otros Activos Financieros No corrientes”, fin aclarar el incremento por valor de \$ 11.288 millones de pesos del centro de costo “Administración BGA”.

Informe de los proyectos de construcción, relacionados en la “Nota 4 - inventarios”, financiados a través de créditos directos u otro tipo de financiación y garantías, fin determinar una variación en el Pasivo financiero – Nota 14, por la suma de \$131.000 millones de pesos, aclarando la diferencia reportada en los mismos estados financieros – revelaciones por la suma de \$ 174.000 millones de pesos.

Se solicitó información de los diferentes proyectos, teniendo en cuenta que en los informes que son parte del expediente del proceso de reorganización, no coincide con los registrados en los Estados Financieros, es conveniente aportar la información adicional en relación con:

- a. Inmuebles autorizados para escriturar.
- b. Inmuebles prometidos para la venta
- c. Inmuebles de preventa
- d. Inmuebles libres
- e. Inmuebles vendidos
- f. Inmuebles desistidos.

Pasivo.

Se solicitó el detalle de la cuenta del Pasivo Corriente denominada “OTROS PASIVOS”, al no encontrarse el detalle en las notas que acompañan los Estados Financieros.

Se solicitó el detalle contable de la Nota 11 de los Estados Financieros, relacionada con las cuentas por pagar, especificando el tercero y tipo de proyecto.

Con el objeto de analizar la variación de la cuenta de Dividendos y cuentas por pagar de accionistas, se debe analizar las fechas de reconocimiento y pago y periodos de causación de estos.

Adelantar y detallar los registros contables de la cuenta OTROS del activo corriente, el cual indica una diferencia entre \$3.250 a \$6.198 millones de pesos junto al movimiento actual y

fechas de estos, y detalle global de todos los registros que componen la cuenta de acreedores varios.

Se solicitó que en lo que se refiere a la cuenta "Otros Pasivos": especificar el Manejo contable de esta cuenta, principalmente los vinculados.

Estado actual de la sociedad Unión temporal Ciudad del Mar, y la relación con la cuenta contable de Prestamos a particulares que es parte del activo de la sociedad.

Contratos de los vinculados registrados en los pasivos de los Estados Financieros, fin determinar las garantías post venta, especificar si estos contratos están activos y el estado de los mismos.

Detalle de las Provisiones a nombre de GRAMA CONSTRUCCIONES.

B. Dictamen de Revisor Fiscal.

Asimismo, soportados con la única fuente de información con que cuenta esta promotoría para llevar a cabo su función de análisis y que corresponde a los Estados Financieros a diciembre 31 de 2.020, conociendo el dictamen que sobre los mismos expone el Revisor Fiscal delegado "Sra. Ingrid Tatiana Chaves Suárez" presentaron salvedades y a la fecha de este informe no se conoce el plan de acción o corrección por parte de la concursada frente a las mismas.

De hecho, en los diferentes informes radicados con anterioridad por parte de esta promotoría se ha manifestado y puesto en conocimiento del despacho las diferentes salvedades reveladas por la Revisoría fiscal.

C. Contadora General de la Concursada.

Analizando el contenido de la comunicación por parte de la firma que representa judicialmente a la sociedad GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. en Reorganización, donde de manera puntual comunican los aspectos que dieron origen a la terminación de la vinculación laboral de la señora LUZ MERY GONZALEZ SANTOS, quien se desempeñaba en calidad de contadora general de la Concursada, hechos que justifican según lo manifiesta, la no entrega en forma oportuna de los Estados Financieros con cierres a fecha de diciembre de 2021 y junio 30 de 2022, me permito precisar la posición de esta promotoría de la siguiente manera:

- Son temas a definir, organizar y buscar alternativas de solución por parte de las directivas de la sociedad en proceso de Reorganización.

- Los hechos comentados se causaron con fecha agosto 2 de 2022, y la necesidad de estructurar y presentar los Estados Financieros y flujos de caja corresponden al año 2021 y primer semestre de 2022.
- Con base en el punto anterior, esta promotoría considera que el argumento expuesto con relación a la desvinculación laboral de la contadora general no justifica las demoras y no presentación de la información financiera requerida en diferentes momentos.
- El artículo 19.5 de la ley 1116 de 2006, circular 100-000005 de fecha agosto 8 de 2016, circular 100-000015 de fecha 10 de diciembre de 2020, establecen condiciones para mantener a disposición de los acreedores, Superintendencia de Sociedades los Estados Financieros básicos actualizados, igualmente toda aquella información financiera relevante que permita establecer y valorar la situación real de la compañía en proceso de Reorganización.
- En opinión de esta Promotoría la empresa en concurso debe proceder y comprometer el sentido de responsabilidad que exige la actualización y puesta en conocimiento de la información financiera que a la fecha no ha sido presentada de forma oficial. Los demás argumentos considerados en la comunicación, son considerados en nuestro concepto como factores externos que no deben incidir en las permanentes solicitudes de información que se han formulados.

2. VISITA REALIZADA A PROYECTOS GRAMA CONSTRUCCIONES.

El pasado 14 y 15 de julio se realizó una visita a la ciudad de Barranquilla y Puerto Colombia, por parte de la oficina del promotor, con el fin de verificar el estado de los proyectos localizados en esta zona, dicha visita fue atendida por personal de GRAMA CONSTRUCCIONES en Reorganización, en cabeza de la oficina URASAN ABOGADOS como apoderado judicial de la sociedad en concurso, como resultado de esta visita se tiene lo siguiente:

Se solicitó información a GRAMA CONSTRUCCIONES en Reorganización, correspondiente a: 1. Flujos de caja, 2. Presupuestos de obra 3. Valor total de crédito constructor; así como el saldo de los mismos a la fecha, lo anterior por cada uno de los proyectos o por lo menos aquellos proyectos activos.

Se realizó visita a los proyectos Horizontes, Acuarela, Córcega (Novaterra), Malibu del Puerto, ubicados en Puerto Colombia, Asimismo se realizó obtuvo información del total de los proyectos activos e inactivos como se relacionan a continuación.

A. PROYECTOS INFORMADOS EN LA VISITA.

No	Nombre	Etapas	Estado	No. de viviendas	Banco	LOCALIZACION
1	Horizontes	1	Reactivado	172	BBVA	PUERTO COLOMBIA
		2	Reactivado	172		
		3	Suspendido	172		
	TOTAL HORIZONTES				516	
2	Acuarela	1	Inactivo (Licencia)	172	BBVA	PUERTO COLOMBIA
		2	Inactivo (Licencia)	172		
TOTAL ACUARELA				344		
3	Ciudad Caribe	Mz 13	Reactivado	261	Davivienda	BARRANQUILLA
		Mz 18	Reactivado	420		
		Mz 19	Reactivado	168		
		Mz 19	Reactivado	168		
		6	No aplica			
		7	No aplica			
TOTAL CIUDAD CARIBE				1185		
4	Corcega (Novaterra)	1		32	Davivienda	PUERTO COLOMBIA
		2		17		
		3		8		
TOTAL CORCEGA				57		
5	Malibu del puerto (Altium)	1	Inactivo	1	Colpatria	PUERTO COLOMBIA
		2				
		3				
TOTAL MALIBU DEL PUERTO				1		
6	Mirador sierra	1	Escrituración		Bancolombia	SANTA MARTA
7	Atarceder sierra	1	Escrituración			
8	Sierra mar	1	Suspendido	220		
TOTAL UNION TEMPORAL CIUDAD DEL MAR				220		
9	Mirador de san carlos	1	Escrituración	114	Davivienda	BOGOTA
		2	Escrituración	76		
		3	Reactivación	114		
TOTAL MIRADOR DE SAN CARLOS				304		
10	Megamall Valledupar	1	Terminado	140	Itau	VALLEDUPAR
11	Megamall Bucaramanga	1	Terminado	140	Bancolombia	BUCARAMANGA
12	Castilla del prado	1	Terminado		Bancolombia	
13	Mar azul	1	Terminado		Davivienda	
Total Proyectos		28		2.767		

Elaborado por: Oficina Promotor
Fuente: Información tomada en recorrido de la visita

B. EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE LOS PROYECTOS.

i. Horizontes de Villa Campestre.

Proyecto con 516 unidades de vivienda, ubicado en Puerto Colombia y Financiados con el banco BBVA.

Realizando recorrido por las tres torres y zonas comunes se observa que el proyecto consta de etapas 1,2 y 3, equivalente a tres torres de aptos cada uno con un área de 66 M2. Las etapas 1 y 2, se encuentran terminadas.

Existe la garantía de Mayor Extensión al Banco quien ha venido realizando desembolsos, administrando un presupuesto de obra aprobado por parte de esta misma entidad que no se conoce por parte de esta Promotoría, se realizan Actas por personal de Grama (Arquitecto residente) con un Interventor designado por el Banco.

En la visita se conoce de obras pendientes en áreas comunes, terminación del área de juegos y cancha múltiple pendientes de entregar a la Administración, pendiente de terminar las obras de la zona de parqueaderos de los sótanos, de la red contraincendios en las torres 1 y 2.

Respecto de la torre 3, especial atención en razón a que aún no se avanza en el desarrollo de las obras por no contar con la licencia de construcción, argumentando un conflicto entre la administración de Barranquilla y del municipio de Puerto Colombia. Se observa personal laborando.

ii.ACUARELA (Torre Picasso y Acuarela Torre Dalí).

Proyecto de 344 unidades de vivienda, ubicado en el municipio de Puerto Colombia y Financiados a través del banco BBVA.

Este proyecto presenta dificultades para prorrogar la licencia de construcción con el mismo argumento del conflicto entre la administración de Barranquilla y Puerto Colombia, según información entregada verbalmente en la visita, se están realizando los trámites de renovación, una vez resuelto el -Banco realizará los desembolsos para la reactivación del proyecto, a la fecha sufre deterioro, robo en sus instalaciones, riesgos de vandalismo, etc.

iii.CIUDAD CARIBE.

Proyecto de 1.185 unidades de vivienda, ubicado en la ciudad de Barranquilla, financiado por el Banco Davivienda, las viviendas con un área de 57 M2, vías internas y de urbanismo.

Se compone de 10 manzanas, discriminadas, así:

MANZANA 12
MANZANA 13
MANZANA 14
MANZANA 15
MANZANA 16
MANZANA 17
MANZANA 18
MANZANA 19
MANZANA 20
MANZANA 21

EL análisis individual de cada manzana se relaciona como sigue:

Manzana 12 – En comité realizado el 22 de julio de 2022, los funcionarios del Banco Davivienda solicitaron informar sobre el estado de la cancelación de la manzana 12 de la obligación con el Tradente.

Manzana 13– 261 Unidades de Vivienda, se detecta avance de obra, se recibe informe de ventas que se resume así;

Valor venta unidades	\$28.318.155
Valor recibido a la fecha	\$ 5.624.326
Valor Contra entrega por recibir	\$13.724.269
Validación (unidades por vender)	\$7.316.570

Manzana 14 y 21, se encuentran en proceso de cesión institucional obligatoria.

Manzana 15 Terminada y entregada, no es parte del proceso de reorganización.

Manzana 16, 17 y 20: Por información verbal recibida fue objeto de devolución al Tradente, hecho causado en el año 2.019, cuyo objeto fue la resolución del contrato de compra del terreno.

Manzana 18, (420 unidades) con su respectivo Arquitecto residente; según manifestó personal del proyecto se realizan labores para terminar casas por terraza y las obras de urbanismo, lo cual está coordinado con el Interventor del Banco Davivienda quienes apoyan y definen las prioridades. Se recibe informe de ventas que se resume así;

Valor unidades vendidas	\$44.666.971
Valor recibido a la fecha	\$8.150.736
Valor Contra entrega por recibir	\$25.457.486
Validación (unidades por vender)	\$7.460.033

Manzana 19, (504 unidades) está terminada, se evidenció en la visita, así mismo se observa cuadrilla de trabajadores

Por información recibida indican la existencia de dificultades presentadas con algunas personas en calidad de propietarios que han invadido otras viviendas, de las cuales no ostentan la calidad de propietarios, informan por parte de GRAMA el avance en gestiones de tipo legal. Se recibe informe de ventas por etapas, el cual presenta el siguiente resultado;

ETAPA 1

Valor venta unidades	\$12.942.543
Valor recibido a la fecha	\$5.098.139
Valor Contra-entrega por recibir	\$7.227.880
Validación (unidades por vender)	\$286.924

ETAPA 2

Valor venta unidades	\$14.002.942
Valor recibido a la fecha	\$4.803.242

Valor Contra-entrega por recibir	\$7.669.225
Validación (unidades por vender)	\$860.773

ETAPA 3

Valor venta unidades	\$15.006.678
Valor recibido a la fecha	\$4.392.692
Valor Contra-entrega por recibir	\$7.537.451
Validación (unidades por vender)	\$2.008.470

iv. CÓRCEGA (ETAPAS 1-2-3 - Novaterra).

Proyecto de 57 unidades de vivienda, Financiado por el Banco Davivienda, estrato 5 y 6, en la visita realizada se nos informa de la reactivación de este por desembolsos que viene realizando el Banco, se administra a través de la figura de comodato vinculando a los compradores que a la fecha ocupan los inmuebles, modelo que está generando diferencias entre las partes en relación con el valor del inmueble.

Se recibe informe del presupuesto del proyecto del año 2021 por \$\$37.547 millones y presupuesto del año 2022 por \$27.186 millones con unos adicionales por \$1.303 millones para un total de \$28.489 millones.

De igual manera se recibe informe de avance de obra por grupos de casas los cuales detallamos a continuación:

Grupo 1 casas 21-22-26

Detalles de la obra; casa 21 pendientes detalles de entrega, el cliente no acepta firmar los detalles, en cuanto al proceso legal en comodato con amparo policivo.

Casa 22 Se instaló gas natural, pendientes instalación de espejos y policarbonato, está pendiente por legalizar escritura.

Casa 26, casa en alistamiento, muebles de cocina y carpintería metálica instalados, está pendiente por legalizar escritura.

Grupo 2 casas 12, 45,47,48,11,56,49,50,24,25,51,53

Casa 12 pendiente diseño estructural, zona labores, resanes menores.

Casa 45 alistamiento en proceso, pendientes cocina y carpintería.

Casa 47 pendientes pintura, fachada y carpintería metálica.

Casa 48 pendientes pintura fachada y carpintería metálica.

Casa 11 pendiente alistamiento y remates de enchape BBQ.

Casa 56 pendientes alistamiento, carpinterías de cocina, carpintería metálica y de madera.

Casa 49 alistamiento general al 95%, propietario invadió la vivienda con amparo policivo.

Casa 50 alistamiento general al 95%, propietario invadió la vivienda y violento cerraduras.

Casa 24 la casa está sin intervención interna.

Casa 25 la casa está sin intervención interna.

Casa 51 alistamiento general al 95%, propietario en espera de entrega.

Casa 53 casa sin intervención interna.

Grupo 3 casas 46,6,7,8,13,20,27,57

Casa 46 casa sin intervención interna.

Casa 6 con alistamiento general al 80%, propietario invadió y cuenta con amparo policivo.

Casa 7 casa sin diseño arquitectónico definido.

Casa 8 casa sin intervención

Casa 13 casa sin intervención interna, propietario invadió y cuenta con amparo policivo.

Casa 20 con alistamiento general al 80%, propietario invadió y cuenta con amparo policivo.

Casa27 casa sin intervención interna, propietario invadió.

Casa 57 casa sin intervención interna, propietario invadió y cuenta con amparo policivo.

Grupo 4 casas 14,17,18,28

Casa 14 pendiente pintura y carpintería metálica.

Casa 17 casa sin intervención.

Casa 18 casa sin intervención.

Casa 28 casa sin intervención.

URBANISMO; Teniendo en cuenta el informe suministrado, haremos un resumen de los pendientes más relevantes:

SUBESTACION; Están pendientes la instalación de las rejillas y puertas metálicas las cuales están contratadas con Temprogras pero por desacuerdos debe asignarse a otro proveedor.

Los siguientes contratistas, presentaron demandas y no aceptaron reactivar:

- Avanti, closets en vidrio
- Arquitectónica SAS, carpintería y escaleras de madera.
- Temproglass, espejos y portones de aluminio.
- Calcareos SAS, pirlanes.
- Stonia, mesones.
- JL ingeniería, policarbonato.

v. MALIBU DEL PUERTO.

Ubicado en el municipio de Puerto Colombia proyecto por construir de 468 unidades de vivienda tipo apartamento. En la visita realizada por esta promotoría, se observa un lote que cuenta con bases estructurales, signos de hurto de materiales.

Resaltar que este proyecto tiene solicitud de coadyuvancia de fecha 13 de junio de 2.022, radicado No. 20220613PRGCS01.

En relación con la coadyuvancia antes mencionada, es importante informarle, que en ocasión a la aprobación de la operación de Cesión de posición contractual de GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. en Reorganización a la sociedad ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S. Esta promotoría ha asistido a reuniones entre la entidad financiadora Colpatría y el Fideicomiso "LOTE FAMILIA SARABIA", cuyo vocero y administrador es la sociedad FIDUBOGOTÁ S.A, donde se ha tratado temas los siguientes temas para avanzar con operación:

- Dúo diligencie de ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S
- Contrato de Cesión y comunicaciones a los beneficiarios de área.
- Presupuestos por parte de ALTIUM DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.S
- Renovación de licencias.
- Cierre financiero actualizado.

De acuerdo con el desarrollo del mismo, el suscrito pondrá en conocimiento del despacho la información.

vi. MEGAMALL VALLEDUPAR Y BUCARAMANGA.

Información verbal suministrada por los apoderados de Grama Construcción, en la visita manifiestan que la entidad que Financio el proyecto Megamall Valledupar es el Banco Itaú, y la Fiduciaria Bancolombia recauda los arrendamientos, estos ingresos se están aplicando a deudas anteriores al Concurso.

La propuesta de cancelación de la deuda es el de entregar unos inmuebles en dación en pago, no han logrado acuerdos en relación con el valor de los avalúos para ajustarlos con los valores ya aplicados por concepto de ingreso de los arriendos.

vii.CASTILLA DEL PRADO.

Proyecto financiado por Bancolombia, obra terminada, la cual no presenta actividad.

viii. MAR AZUL.

Proyecto financiado por Davivienda, obra terminada, tiene un proceso litigioso se encuentra pendiente de adecuar unas zonas comunes. El Banco Davivienda en comité del 22 de julio de 2022 le solicitó a la Concursada enviar el detalles y estado jurídico de los 6 apartamentos que se proponen recibir en dación en pago, los cuales deben estar totalmente saneados y con avalúo de un perito certificado por el Banco. De los 5 apartamentos que se indica que cuentan con cartera por \$1.254 millones, remitir el detalle de las negociaciones y estado jurídico de las negociaciones e indicar que hace falta para aplicar esa cartera.

ix. UNION TEMPORAL CIUDAD DEL MAR.

Proyectos ubicados en Santa Marta constituido por 220 unidades de vivienda y financiados por Bancolombia, constituidos por Mirador de la Sierra, Atardecer de la Sierra y Sierra Mar.

x. MIRADOR DE SAN CARLOS.

Proyecto ubicado en Bogotá financiado por Davivienda, consta de 3 etapas y 304 unidades de vivienda, a la fecha se tiene memorando de entendimiento para las etapas 1, 2 y zonas comunes, actualmente en la etapa 3 no se están realizando obras.

Se ha solicitado por parte de esta promotoría establecer fecha para la visita al proyecto, al igual que en repetidas oportunidades el envío de la información relacionada con los flujos de caja y presupuesto estimados que fueron presentados y aprobados por la entidad financiera junto con su ejecución mensual. En el comité realizado el 22 de julio de 2022, el Banco Davivienda requirió a la Concursada para que actualizará los informes de cartera con la negociación inicial y otro informe con el aumento de precios de las unidades del proyecto.

De igual manera solicitó estructurar la propuesta de cancelación de Mirador de San Carlos teniendo en cuenta que el aumento de precios de las unidades no se considera una fuente de pago cierta para la operación, ya que depende de la aceptación de los clientes.

Se recibe informe de ventas por etapa, el cual se resume de la siguiente forma:

ETAPA 1

Valor venta unidades	\$25.061.691
Valor recibido a la fecha	\$10.911.084
Valor Contra entrega por recibir	\$12.867.718

ETAPA 2

Valor venta unidades	\$16.839.359
Valor recibido a la fecha	\$6.819.806
Valor Contra entrega por recibir	\$8.857.064
Validación (por vender)	\$136.400

En el comité realizado entre funcionarios de Davivienda, funcionarios de GRAMA y del apoderado URAZAN ABOGADOS, está entidad requirió actualizar todos los informes de cartera, los que están en cabeza de los Patrimonios Autónomos y los que están en cabeza de GRAMA, debidamente conciliados y verificación de ventas de cada proyecto con las Fiduciarias.

b. Otras consideraciones y solicitudes de los proyectos.

Frente al tema de los Proyectos financiados por el banco BBVA, solicitamos información sobre el estado de los flujos de caja y presupuestos presentados y aprobados por la entidad bancaria junto con la ejecución mensual.

Para los proyectos de Acuarela de villa campestre y horizontes de villa campestre, solicitamos remitir el inventario de unidades vendidas, cuotas iniciales pagadas y pendientes, créditos hipotecarios desembolsados y pendientes por desembolsar, unidades entregadas y escrituradas. A la fecha no hemos recibido la información solicitada.

En relación con los proyectos financiados por el Banco Davivienda, Ciudad Caribe, Novaterra-, Córcega y Mirador de san Carlos, el suscrito manifiesta lo siguiente:

Frente al punto del proyecto Ciudad Caribe, solicitamos el envío de la siguiente información:

De la manzana 12, razón a que la concursada manifiesta que no se está desarrollando, puesto que en la actualidad dicho predio se encuentra en negociaciones con el TRADENTE la sociedad WEREHAUSE.

Sobre las manzanas 14 y 21, el envío de los documentos mediante los cuales se dio origen y materializo la Cesión para uso institucional mencionada.

Sobre las manzanas 16, 17 y 20, el envío de copia del contrato de fecha octubre de 2.012 y acta de entrega al TRADENTE manifestado, así como los certificados de tradición y libertad donde se observe su registro.

Continuando con el proyecto de Novaterra (Córcega), solicitamos información sobre el flujo de caja y presupuestos presentado los cuales deben ser aprobados por la entidad bancaria junto con la ejecución mensual.

Asimismo, en relación con el proyecto Mirador de San Carlos, solicitamos establecer una fecha para realizar una visita por parte de esta promotoría, adicional reiteramos la necesidad del envío información sobre el flujo de caja y presupuestos presentado y aprobado por la entidad bancaria junto con la ejecución mensual.

Ahora bien, frente a los proyectos financiados por el Banco Bancolombia, castilla del prado, Megamall Bucaramanga y atardecer de la Sierra, y Megamall Valledupar financiado por el Banco Itaú, por ser proyectos terminados solicitamos el envío de los documentos, soportes y las unidades, locales y bienes a nombre GRAMA, sus socios y vinculados. En relación con el proyecto denominado Sierra Mar, solicitamos los documentos soporte de la negociación.

3. INFORME DE CONCILIACIONES.

En desarrollo de las funciones como promotor asignado para el Proceso de Reorganización de la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A. informamos que se han promovido cuarenta y nueve (49) reuniones con el objetivo de conciliar las objeciones presentadas por acreedores de la concursada al proyecto de calificación y graduación de créditos y derecho de votos, las mismas se han desarrollado en cuatro fechas, los días 15 y 22 de junio, el día 28 de julio y 30 de agosto de 2.022, las cuales contaron con la asistencia del objetante su apoderado en caso de tener, el apoderado de la concursada y el suscrito en calidad de promotor, de lo cual resulto:

ESTADO	OBJECIONES
Concilia	21
No asistio	17
No concilia	6
Parcial	3
Suspección - reprogramar	2
TOTAL	49

A continuación, exponemos el detalle de las mismas.

#	NOMBRE	FECHA CITACION	ESTADO
1	ELKIN EDUARDO CELIS GOMEZ	15/06/2022	Concilia
2	LUIS FERNANDO TRIANA	15/06/2022	Concilia
3	JHON ARMANDO JIMENEZ GOMEZ	15/06/2022	Concilia
4	EDDIE JOSÉ MARTÍNEZ ARZUAGA	15/06/2022	Concilia
5	YORLYNS STELLA GOMEZ MOYA	15/06/2022	Concilia
6	MARGARITA CECILIA SIERRA AGUILAR	15/06/2022	Concilia
7	CARLOS ANDRÉS BOCANEGRA GAMARRA	15/06/2022	Concilia
8	JHON JAIRO CASTRO PAEZ	15/06/2022	Concilia
9	MADIN JULIO RODRIGUEZ	15/06/2022	No asistio
10	RAUL ALFREDO MARTINEZ PINZÓN	15/06/2022	No asistio
11	NINI JOHANA SEGURA MALDONADO	15/06/2022	No asistio
12	CRISTIAN TAYLOR DE ARCO	15/06/2022	No asistio
13	OSCAR DAVID ABAD GUTIÉRREZ	15/06/2022	No asistio
14	CARMEN INES MARTINEZ RUIZ	15/06/2022	No asistio
15	LUZ MERY MATAMOROS CORONEL	15/06/2022	Concilia
16	MARIA FERNANDA MEDINA LUQUE	22/06/2022	Concilia
17	KAREN HERRERA PEÑA	22/06/2022	No asistio
18	JESÚS GUILLERMO BELTRÁN BENAVIDES	22/06/2022	Concilia
19	SANDRA LILIANA ALFARO CHAVES	22/06/2022	Concilia
20	MARLON FAVIAN VALENCIA ORJUEJA	22/06/2022	Concilia
21	ROBERTO ALMECIGA TRIANA	22/06/2022	Concilia
22	MANUEL GUSTAVO MAESTRE VEGA	22/06/2022	Concilia
23	DAVID ALFONSO DIAZ DAVILA	22/06/2022	Concilia
24	NELLY JOHANA PICO PARRA	22/06/2022	No asistio
25	DAMIAN ENRIQUE LAVERDE AMADO	22/06/2022	Concilia
26	GRACE DAYANA MANJARREZ	25/07/2022	No asistio
27	JOSE BLAS PATERNINA YEPES	25/07/2022	No asistio
28	HUGO ANTONIO MARTINEZ JARAMILLO	25/07/2022	No asistio
29	CARLOS ANDRES GARCIA NAVARRO	25/07/2022	No asistio
30	JHON SEBASTIAN GOMEZ SANCHEZ	25/07/2022	No asistio
31	RAUL ALFREDO MARTINEZ PINZÓN	25/07/2022	Concilia
32	LUCILA LÓPEZ MEJIA	25/07/2022	Concilia
33	GLADYS BEATRIZ MOLINA DE ARTETA	25/07/2022	Parcial
34	JOSE RAFAEL MERCADO SIVAL Y CAROLINA LEOI	25/07/2022	No concilia
35	JOSE GABRIEL GUEVARA TRUJILLO Y ZULKERINE	25/07/2022	No concilia
36	ALMER ENRIQUE VEGA CABRERA	25/07/2022	No asistio
37	LUIS FERNANDO HERNANDEZ ZAMBRANO	25/07/2022	Parcial
38	JEANNETE SOFIA MIRANDA COLLANTE	25/07/2022	Suspección - reprogramar
39	YAIR FERNANDEZ GUTIERREZ	25/07/2022	Parcial
40	JUAN CARLOS CABRERA BEDOYA	25/07/2022	No asistio
41	MANUEL EDUARDO SÁNCHEZ HERNÁNDEZ	30/08/2022	No concilia
42	ENA LEONOR QUINTANA GUTIERREZ	30/08/2022	Suspección - reprogramar
43	NATALIA ELOISA MANJARRÉS DE PEÑA	30/08/2022	No asistio
44	JORGE LEONARDO CORREDOR CASTILLO	30/08/2022	No asistio
45	RAQUEL CECILIA LOZADA ARDILA	30/08/2022	No concilia
46	CARMEN EDITH BARRIOS	30/08/2022	No concilia
47	NICOLAS GUTIERREZ OCAMPO	30/08/2022	Concilia
48	ANTONIO ISIDRO HERNÁNDEZ JAIMES	30/08/2022	Concilia
49	VICTOR DANIEL JIMENO SEPULVEDA	30/08/2022	No concilia

4. GASTOS DE ADMINISTRACION.

Frente a los gastos de administración, esta promotoría se permite reiterar al despacho que a la fecha del presente informe y pese a las distintas solicitudes que se han realizado a la sociedad en concurso, no ha sido posible la entrega de la información que permita valorar el cumplimiento de las obligaciones bajo este concepto. Como se ha mencionado en anteriores informes, esta promotoría ha tenido conocimiento de distintos valores que difieren según la fuente de información, razón por la cual consideramos pertinente advertir al despacho nuevamente dicha situación.

5. LOS PROCESOS JURÍDICOS.

Dando continuidad al punto de contingencias en relación con procesos jurídicos en contra de la sociedad en concurso, me permito informar que el día 19 de agosto del año 2022, esta promotoría recibió comunicación por parte del apoderado judicial de la empresa en concurso, en la cual, informa la existencia del Proceso Ordinario de Responsabilidad Fiscal Número PRF-2019-01166-UCC-PRF, iniciado mediante Auto No. 1068 del 2019 por El Despacho del Contralor delegado Intersectorial 11 de la Unidad de Investigaciones Especiales contra la Corrupción de la Contraloría General de la República de Colombia, en contra, de entre otros, el CONSORCIO GRAMA-OTACC COLEGIOS SANTANDER el cual forma parte de la sociedad GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. en Reorganización, en calidad de contratista de obra de los proyectos de instituciones educativas de la Región Centro Oriente dentro del Proyecto Plan Nacional de Infraestructura Educativa (PNIE) en las instituciones educativas oficiales de preescolar, básica y media.

Asimismo, el apoderado de la concursada manifiesta que en el Proyecto de Graduación y Calificación de Acreencias no se reportó el crédito como continente o litigioso, razón por la cual procederá a solicitar al Juez de Concurso la autorización de la inclusión del mismo en la audiencia de resolución de objeciones en el acápite correspondiente, así como en las revelaciones de los Estados Financieros (pendientes por presentar).

Sobre el punto anterior, es importante señalar que los Estados Financieros a corte 2.020, en nota No. 26 denominada Hechos importantes, revelan la existencia de acta de liquidación del Consorcio Grama – OTACC Colegios Santander de fecha primero (1º) de octubre de 2.019, en donde el numeral séptimo estipula que se encuentran a paz y salvo en aspectos financieros y económicos generados por el Consorcio mencionado.

No obstante, esta promotoría considera importante que la Superintendencia de Sociedades, como Juez del Concurso, este enterada de dicho proceso, dada la importancia de valorar

las posibles sanciones pecuniarias y demás que puedan imponerse a la sociedad GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. En Reorganización.

6. CONCLUSIONES.

REPRESENTACION LEGAL: Esta promotoría ha solicitado la presencia del Representante Legal en las diferentes reuniones que se han llevado a cabo sin encontrar respuesta alguna por parte del mismo. A la fecha de este informe no ha sido posible comunicación presencial, ni telefónica.

DOMICILIO DE LA SOCIEDAD: Se realizó visita a la dirección calle 35 No. 17-56 piso 13 en la ciudad de Bucaramanga, registrada en el certificado de Cámara de Comercio como domicilio principal de la concursada, sin embargo, se verifico que, en esta dirección, no se encuentra en funcionamiento oficinas y/o operación administrativa, solo se permite entrega de correspondencia. Resulta de gran importancia para el Proceso de Reorganización, definir por parte de la concursada el domicilio donde se desarrolla el objeto social, continuidad y viabilidad de la misma.

INFORMACION NO RECIBIDA – CORRESPONDENCIA: Como manifestamos en uno de los puntos del informe, esta promotoría ha remitido una serie de comunicaciones que no han tenido respuesta contundente que nos permita realizar un análisis de la viabilidad financiera de la compañía.

GASTOS DE ADMINSTRACION: No existe información aportada a esta promotoría que permita evaluar el cumplimiento de los gastos de administración (Nomina, Seguridad social, parafiscales, entre otros). Esta promotoría ha realizado solicitudes recurrentes que nos permitan conocer el valor ejecutado y proyectado mes a mes, sin embargo, a la fecha no se conoce el valor de los mismos.

ESTADOS FINANCIEROS 2.021/2.022- (Informes periódicos): La oportunidad de la información financiera, su confiabilidad y razonabilidad de las cifras aportadas, permitirían evaluar el momento económico de la Empresa y de cada uno de los proyectos, de manera tal que se sustente la posición de los acreedores, especialmente los promitentes compradores, beneficiarios de área y entidades financieras.

FLUJOS DE CAJA Y PRESUPUESTOS: Si bien la concursada ha aportado información del proyecto Horizontes de Villa Campestre, este tan solo corresponde a uno de los 28 proyectos evidenciados a la fecha, sin poder valorar por parte de esta promotoría la viabilidad de los otros proyectos. Se recibió el día 2 de agosto del año en curso, información del proyecto Córcega – Novaterra, la cual se encuentra pendiente de valoración.

7. CONCEPTO DE PROMOTORIA.

La responsabilidad y compromiso de esta promotoría se ha orientado en forma específica y concreta en el análisis de los Estados Financieros de la sociedad Grama Construcción, entendemos que la función se define como factor de apoyo a cada una de las instancias y decisiones administrativas de la sociedad en concurso, pero es conveniente evaluar el alcance de la función, y para ello me permito valorar el momento de la sociedad, que dentro del principio lógico pueden ser compartidas o caso contrario generar controversia, aspectos que con los argumentos que se expongan soporten la toma de decisiones por parte del Juez del Concurso.

Todo proceso de organización empresarial inicia desde su propia estructura interna, allí deben considerarse estructuras de carácter administrativo, operativo, financiero y legal, que cumpla con la función y objeto social para la cual fue creada la organización empresarial, en el caso de la sociedad Grama Construcciones, es conveniente resaltar la ausencia de una planeación financiera con proyección de corto, mediano y largo plazo, fin de determinar planes y proyecciones de los proyectos en curso y que son parte del proceso de reorganización autorizada por la Superintendencia de Sociedades desde el día 13 del mes de diciembre del año 2.020.

La ausencia de planeación como se define en el punto anterior, conlleva a generar demoras en la implementación de estructuras tecnológicas, valoración de metas y análisis individual por proyecto de los niveles de ventas alcanzados.

Existe insatisfacción de prometientes compradores por las demoras presentadas en la entrega de los inmuebles donde se han realizado abonos, pagos totales y tramites sin respuesta por parte de la sociedad en concurso.

A la fecha esta Promotoría no ha logrado conocer y evaluar el nivel de endeudamiento de la sociedad con entidades Financieras, inversionistas si los hubiere, y otras fuentes de ingreso; igual situación con los valores que se han venido causando a través de los Fideicomisos constituidos por aportes o valores en consignación que son garantía de compra de los inmuebles en los diferentes proyectos y a los diferentes compradores.

De igual manera la valoración del inventario de los diferentes proyectos, se conocen de manera parcial cifras que soportan un número determinado de inmuebles, pero no son certificados comparados con las cifras y estados de cada una de las cuentas que componen el Balance General de la sociedad.

Los factores de riesgo de liquidez de la compañía son latentes, no se conocen los estados diarios o actualizados de caja o el flujo de efectivo proyectado, al igual que los presupuestos estimados de cada uno de los proyectos, hechos provocados de acuerdo con nuestra opinión por la ausencia de políticas en relación con la correcta planeación que se debe adelantar por parte de la compañía, los saldos de caja son administrados a través de los fideicomisos constituidos, recursos que de acuerdo a criterios de administración aplicados se determinan en cumplir con las obligaciones contraídas con proveedores y otros, aspecto que se desconoce por parte de esta promotoría.

Ausencia de procedimientos internos son parte de las dificultades que no soportan la aplicación de mejores prácticas.

Dentro de un criterio de organización eficiente debe primar la mejora en la operación, reflejando una correcta administración de los costos y gastos, en el caso que nos ocupa no ha sido posible determinarlos.

Los aspectos financieros de la sociedad, advierten de manera clara ausencia de información con Corte al 31 de diciembre de 2.021 y primer semestre del año 2.022, se conoce de entregas de información contable con salvedades de la revisoría Fiscal, al igual con información que requiere de modificación y corrección, información presentada directamente ante el juez del concurso.

El plan Estratégico Financiero de la sociedad nos debe llevar a considerar aspectos de mejora en su desempeño financiero y operacional, al igual que la definición de estrategias que nos lleven a la mejora de sus indicadores financieros, en el caso de la sociedad Grama Construcciones S.A. no se conocen desarrollos o por decir no han sido revelados ante esta promotoría.

Los Estados financieros actualizados nos llevaría a concentrarnos en la evaluación de la situación actual, análisis y conclusiones sobre el estado de resultados de la sociedad, y el de los flujos de efectivo, por no contar con la información contable no nos permite dicho análisis para reportar ante el juez el concurso, allí debemos identificar los índices que arrojan los indicadores financieros de liquidez, rotación de inventarios, capacidad de endeudamiento y posible rentabilidad.

Estamos pendiente de valorar aspectos de orden legal que afectan activos fijos – terrenos de propiedad de la sociedad, hechos que merecen análisis especial.

Del señor Juez.

Cordialmente,

WILLIAM PARRA DURAN.

PROMOTOR.