



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**



Al contestar cite el No. 2020-01-123169

Tipo: Salida Fecha: 06/04/2020 10:55:19 AM
Trámite: 16002 - ADMISIÓN, RECHAZO O REVOCATORIA (INCLU
Sociedad: 900120564 - HOTEL SPIWAK CHIPIC Exp. 66091
Remitente: 460 - GRUPO DE ADMISIONES
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL
Folios: 8 Anexos: NO
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 460-003250

AUTO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del Proceso

Hotel Spiwak Chipichape S.A.S

Proceso

Reorganización Empresarial

Asunto

Admisión solicitud de Reorganización

Expediente

66091

1. Mediante memorial 2019-01-353328 del 30 de septiembre de 2019, fue solicitada la admisión al proceso de reorganización de la sociedad Hotel Spiwak Chipichape S.A.S.
2. A través de oficio 2020-01-036697 de 05 de febrero de 2020, la Superintendencia de Sociedades requirió al peticionario para que complementara la información presentada, para lo cual se le concedió un plazo de diez (10) días hábiles siguientes al recibo de dicho oficio.
3. Con memorial 2020-01-074656 de 20 de febrero de 2020, el apoderado de la sociedad allega respuesta al requerimiento efectuado por esta Superintendencia.
4. Me permito manifestarle que, verificados los requisitos formales, el Despacho encuentra lo siguiente:

ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD

1. Sujeto al régimen de insolvencia	
Fuente: Art. 2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: Hotel Spiwak Chipichape S.A.S, con NIT 900.120.564 con domicilio en la ciudad de Cali en la dirección avenida 6D No. 36 norte-18 PI 11. La sociedad tiene como objeto principal la construcción, dirección y venta de establecimientos hoteleros, locales comerciales, vivienda y conjunto residenciales. La empresa podrá manejar, administrar, gerenciar, franquiciar establecimientos de alimentos, bebidas y/u hoteleros propios o de terceros. (...) Folio 8 a 14 del memorial 2019-01-353328, se aporta certificado de existencia y representación legal.	
2. Legitimación	
Fuente: Art. 11, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: Se solicita que se designe como promotor del proceso al representante legal de la sociedad, el señor Angel Spiwak Knorpel Solicitud de admisión al proceso de reorganización presentada por el señor Jaime Salazar Herrera, identificado con CC 19.338.294 y portadora de TP 27.652 del C.S.J, de conformidad con el poder otorgado por el representante legal de la sociedad, el cual obra a folio 7 del memorial 2019-01-353328.	



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa más empleo.
Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP
www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000
Colombia





De folio 37 a 40 del memorial 2019-01-353328, se aporta copia del acta No. 35, mediante la cual la Asamblea de accionistas autoriza la presentación

3. Cesación de Pagos

Fuente: Art. 9.1, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: No opera
--	--

Acreditado en solicitud:

No opera.

4. Incapacidad de pago inminente

Fuente: Art. 9.2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
--	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

De folio 196 a 197 del memorial 2019-01-353328, se aporta relación de procesos judiciales.

De folio 168 a 174, se indican las circunstancias que afectan de manera grave el cumplimiento normal de las obligaciones en el desarrollo del objeto social de la compañía, entre otras se encuentran los incentivos tributarios otorgados desde el año 2003 al desarrollo de nuevos proyectos hoteleros en el territorio nacional, la cual trajo consigo una sobre oferta de hotelera en el territorio colombiano.

Aunado a lo anterior, entre el año 2017 y 2018, el número de viajeros que ingreso a Colombia por vía aérea se incrementó en un 14%. En el mismo periodo y como hecho paradójico, el número de viajeros internacionales que ingresó a Cali vía el Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón disminuyó en un 14% aproximadamente. Esto se debe a la salida de importantes aerolíneas en años recientes, incluyendo Iberia y KLM. El impacto de esto en la hotelería de la ciudad es significativo, ya que más del 95% de nuestros huéspedes llegan a Cali por vía aérea, y el 50% son extranjeros.

Por otra parte, los impuestos prediales a cargo de Hotel Spiwak Chipichape SAS se quintuplicaron entre el 2012 y el 2013 y hoy representan COP\$ 611MM. Esto equivale al 28% de las utilidades que percibió la sociedad proveniente de sus 106 suites hoteleras. De esta manera, los ingresos adicionales por los beneficios o exenciones tributarias otorgados por el Gobierno Nacional, finalmente se terminaron trasladando a las autoridades municipales.

A folio 4, se manifiesta que *“se aporta un flujo de caja elaborado mes a mes, para un periodo de un año comprendido entre el 1 de septiembre de 2.019 y el 31 de agosto de 2.020, así como flujo de caja anualizado a 14 años en los que se muestra los saldos negativos con lo que quedará la sociedad a partir de los ingresos esperados para esos mismos periodos”*. Sin embargo, dentro de la solicitud de admisión al proceso de reorganización no fue posible evidenciar dicha información.

5. No haber expirado el plazo para enervar causal de disolución sin adoptar medidas

Fuente: Art. 10.1, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

A folio 27 del memorial 2019-01-353328, se manifiesta que la sociedad no se encuentra incurso en causal de disolución.

6. Contabilidad regular

Fuente: Art. 10.2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

A folio 29 del memorial 2019-01-353328, se expresa que la sociedad lleva contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales y de conformidad con el Decreto 2420 de 2015 pertenece al Grupo 1 para aplicación de NIIF.

7. Reporte de pasivos por retenciones obligatorias con autoridades fiscales, descuentos a trabajadores y aportes al Sistema de Seguridad Social

Fuente: Art. 32, Ley 1429 de 2010	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

A folios 33 del memorial 2019-01-353328, se manifiesta que la sociedad no tiene obligaciones pendientes de pago por concepto de seguridad social y descuentos efectuados a los trabajadores.

A folio 34 y 35, se indica que existen obligaciones pendientes de pago por concepto de retenciones en fuente



a favor de autoridades fiscales.

De folio 10 a 13 del memorial 2020-01-074656, se aporta certificación en la que manifiesta que las obligaciones por concepto de retenciones en la fuente corresponden al mes de agosto de 2019, las cuales fueron atendidas en el mes de septiembre de 2019.

8. Cálculo actuarial aprobado, mesadas pensionales, bonos y títulos pensionales al día, en caso de existir pasivos pensionales

Fuente: Art. 10.3, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

A folio 31 del memorial 2019-01-353328, se manifiesta que la sociedad no tiene obligaciones por concepto de pasivos pensionales.

9. Estados financieros de propósito general de los tres últimos periodos

Fuente: Art. 13.1, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

Estados financieros a 31 de diciembre de 2016

De folio 43 a 64 del memorial 2019-01-353328, obran estados financieros, notas y certificación
De folio 17 a 36 y 86 a 88 del memorial 2020-01074656, se aporta complemento a los estados financieros.
De folio 90 a 91, obra informe del revisor fiscal.

Estados financieros a 31 de diciembre de 2017

De folio 66 a 87 del memorial 2019-01-353328, obran estados financieros comparativos y notas.
De folio 92 a 93, obra informe del revisor fiscal.
De folio 39 a 59 y 80 a 82, del memorial 2020-01-074656, obra el complemento de las notas y certificación a los estados financieros.

Estados financieros a 31 de diciembre de 2018

De folio 89 a 109 del memorial 2019-01-353328, obran estados financieros comparativos y certificación.
De folio 94 a 95, obra informe del revisor fiscal.
De folio 61 a 79 y 83 a 85 del memorial 2020-01-074656, se aporta complemento de las notas y certificación de los estados financieros.

10. Estados financieros de propósito general con corte al último día del mes anterior a la solicitud

Fuente: Art. 13.2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

De folio 112 a 134 del memorial 2019-01-353328, se aportan estados financieros comparativos, notas, certificación e informe del revisor fiscal a 31 de agosto de 2019.

De folio 98 a 127 del memorial 2020-01-074656, obra complemento a las notas e informe del revisor fiscal.

11. Inventario de activos y pasivos con corte al último día del mes anterior a la solicitud

Fuente: Art. 13.3, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

De folio 138 a 157 del memorial 2019-01-353328, se aporta inventario de activos y pasivos a 31 de agosto de 2019.

De folio 130 a 139 del memorial 2020-01-074656, obra complemento al inventario de activos.
De folio 141 a 195, se aporta contratos de cuentas en participación para la operación del Hotel Spiwak.

12. Memoria explicativa de las causas de insolvencia

Fuente: Art. 13.4, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
---	--------------------------------------

Acreditado en solicitud:

De folio 168 a 174 del memorial 2019-01-353328, se relacionan las causas que dieron origen a la situación de insolvencia, entre otras:

- Sobre oferta del mercado hotelero en la ciudad de Cali



<ul style="list-style-type: none"> Disminución en la llegada de viajeros extranjeros, como consecuencia de la salida de dos importantes aerolíneas internacionales. Disminución del número de eventos en la ciudad Cambio en impuestos prediales Incremento en las tasas de interés 	
13. Flujo de caja	
Fuente: Art. 13.5, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: A folio 197 del memorial 2020-01-074656, obra flujo de caja proyectado.	
14. Plan de Negocios	
Fuente: Art. 13.6, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: De folio 178 a 187 del memorial 2019-01-353328, se aporta plan de negocios, el cual se basa en la construcción del hotel Spirito, que junto al hotel Spiwak Chipichape conformará un complejo hotelero con cerca de 500 habitaciones, siendo pioneros en el concepto de un hotel con dos marcas ("dual brand -hotel"), lo cual traerá consigo: <ul style="list-style-type: none"> La asociación de costos Acceso a un mayor espectro de clientes Posicionamiento como centro de convenciones Leve disminución en el costo financiero y extensión en el plazo de repago de capital en los créditos con Itaú y Bancolombia. 	
15. Proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto	
Fuente: Art. 13.7, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: A folio 193 del memorial 2019-01-353328 se aporta detalle de acreedores vinculados. De folio 199 a 201 del memorial 2020-01-074656, obra proyecto de calificación y graduación de créditos y de determinación de derechos de voto.	
16. Reporte de Garantías Reales en los Procesos De Reorganización e información de bienes necesarios para la actividad económica del deudor objeto garantías Ley 1676.	
Fuente: Arts. 50 al 52 Ley 1676 de 2013 Art. 2.2.2.4.2.31. Decreto 1074 de 2015	Estado de cumplimiento: Si
Acreditado en solicitud: A folio 199 del memorial 2019-01-353328, se relacionan los bienes dados en garantía, los cuales son necesarios para el desarrollo de la actividad empresarial de la sociedad, como quiera que corresponden a suites habitacionales que están destinados a la operación hotelera. De folio 201 a 559, obran avalúos de los bienes otorgados en garantía. De folio 562 a 587, se aportan contratos de fiducia mercantil suscrito con Fiduciaria Colpatria S.A 610 a 704, obra escritura de trasferencia de dominio.	

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Evaluados los documentos suministrados por la sociedad solicitante, se establece que la solicitud de admisión cumple con los requisitos exigidos por la Ley 1116 de 2006, en los términos en que fue reformada por la Ley 1429 de 2010, para ser admitida al proceso de reorganización.

En mérito de lo expuesto, la Coordinadora del Grupo de admisiones,

RESUELVE



Primero. Admitir a la sociedad Hotel Spiwak Chipichape S.A.S, con Nit 900.120.564 con domicilio en la ciudad de Cali, en la dirección avenida 6D No. 36 norte-18 PI 11, al proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan o adicionan.

Segundo. Ordenar la inscripción de esta providencia en el Registro Mercantil del domicilio de la sociedad, en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 1116 de 2006. Líbrese el oficio correspondiente.

Tercero. Advertir que, de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de existencia de situaciones de subordinación o grupo empresarial, se presume que la situación de insolvencia es consecuencia de las actuaciones de la matriz o controlante, en virtud de la subordinación, en interés de esta o de cualquiera de sus subordinadas y en contra del beneficio de la sociedad en reorganización.

Cuarto. Advertir al representante legal de la sociedad, señor Ángel Spiwak Knorpel, que debe cumplir con las funciones que de acuerdo a la ley 1116 de 2006 le corresponde al promotor.

Quinto. Ordenar a la deudora abstenerse de realizar, sin autorización de este Despacho, enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias ni, en general, adelantar operaciones societarias o contractuales que supongan erogaciones reales o potenciales a cargo de la sociedad.

Sexto. Ordenar al representante legal de la sociedad entregar a esta entidad, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación de la presente providencia, una actualización del inventario de activos y pasivos incluyendo las acreencias causadas entre la fecha de corte de la solicitud y la fecha del día anterior del presente auto, soportados en un estado de situación financiera, un estado de resultado integral y notas a los estados financieros, las cuales deberán tener especial énfasis de elaboración conforme lo dispuesto en la sección 35.12 de NIIF para Pymes, a la mencionada fecha, suscritos por representante legal, contador y revisor fiscal.

En la actualización del inventario y en el plazo antes citado, deberá:

- a. Aportar Políticas contables relacionadas con la adopción de las normas internacionales de información financiera en la elaboración y presentación de sus estados financieros.
- b. Aportar una relación de los bienes inmuebles y muebles sujetos a registro de propiedad de la concursada, soportada con los certificados de tradición y libertad y fotocopias de las tarjetas de propiedad de vehículos, si es del caso.
- c. Atender lo señalado en el artículo 2.2.2.4.2.31., del Decreto 1835 del 2015, que requiere indicar en dicho inventario los bienes dados en garantía, clasificados en necesarios y no necesarios para el desarrollo de su actividad económica, con la correspondiente valoración reflejada en los estados financieros, acompañada del avalúo que soporta el registro contable. De igual manera, informará sobre los procesos de ejecución, cobro y mecanismos de pago directo, que cursen contra la deudora que afecten los bienes en garantía.

Séptimo. Ordenar al representante legal que, con base en la información aportada a esta entidad y demás documentos y elementos de prueba que aporten los interesados, presente a este Despacho los proyectos de calificación y graduación de créditos y derechos de voto, dentro de los dos (2) meses siguientes a la firmeza de esta providencia. Dichos documentos deben ser radicados físicamente y transmitirlos a través del software Storm User, seleccionando el Informe 32 Calificación y Graduación de Créditos y



Derechos de Voto, disponible en la página de Internet de la Superintendencia de Sociedades.

En los proyectos mencionados deben quedar incluidos los procesos ejecutivos incorporados y, en caso de existir acreedores garantizados con bienes muebles e inmuebles, les debe reconocer los créditos y asignar votos en los términos señalados en el inciso 5º artículo 50 de la Ley 1676 de 2006.

Octavo. De los documentos entregados por el representante legal, conforme al ordinal anterior, se dará traslado a los acreedores por el término de cinco (5) días para que formulen sus objeciones a los mismos.

Noveno. Ordenar a la deudora mantener a disposición de los acreedores y remitir físicamente a esta Entidad, la información señalada en el artículo 19.5 de la Ley 1116 en los términos de la Circular Externa 100-000005 de 8 de agosto de 2016.

En la preparación de los estados financieros, referidos en el presente numeral la administración deberá valorar la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento (Decreto 2420 de 14 de diciembre de 2015 párrafos 3.8 y 3.9 del Anexo 3 y NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016). Así mismo el revisor fiscal deberá obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la idoneidad del uso que la administración de la sociedad haya dado sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento para preparar los estados financieros, y determinar si existe alguna incertidumbre material con respecto a la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento (NIA 570 incorporada en el Decreto 2132 de 22 de diciembre de 2016).

Décimo. Decretar el embargo de los bienes sujetos a registro de propiedad de la concursada, advirtiendo que las medidas cautelares de naturaleza concursal prevalecen sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos.

Undécimo. Fijar en el Grupo de Apoyo Judicial, por el término de cinco (5) días, un aviso que informe acerca del inicio del proceso de reorganización.

Duodécimo. Ordenar al representante legal fijar el aviso de que trata el ordinal anterior en un lugar visible de su sede principal y sucursales, durante todo el tiempo de duración del proceso.

Decimotercero. Ordenar al representante legal quien cumple funciones de promotor comunicar a todos los jueces y autoridades jurisdiccionales, a las fiduciarias, a los notarios y cámaras de comercio que tramiten procesos de ejecución, de ejecución de garantías, de jurisdicción coactiva del domicilio del deudor y a todos los acreedores de la deudora, sin perjuicio de que se encuentren ejecutando su garantía por medio de mecanismo de pago directo lo siguiente:

- a. El inicio del proceso de reorganización. Para el efecto deberá transcribirse el aviso expedido por esta entidad.
- b. La obligación que tienen de remitir a este Despacho todos los procesos de ejecución o cobro que hayan comenzado con anterioridad a la fecha de inicio del proceso de reorganización y advertir sobre la imposibilidad de iniciar o continuar demanda de ejecución o cualquier otro proceso de cobro contra el deudor, en los términos del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006.
- c. Que para la constitución o conversión de títulos de depósito judicial, a favor del proceso, deberá tener en cuenta el número de expediente que en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia sea asignado, el cual se informará al momento de la posesión del promotor.



Decimocuarto. El representante legal deberá acreditar ante este Despacho, dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha del presente auto, el cumplimiento de la anterior instrucción, adjuntando al memorial los soportes respectivos.

Decimoquinto. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que remita copia de esta providencia al Ministerio de Trabajo, a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, y a la Superintendencia que ejerza la vigilancia o control del deudor, para lo de su competencia.

Decimosexto. Advertir al representante legal de la deudora que deberá proceder en forma inmediata a diligenciar y registrar el formulario de registro de ejecución concursal ordenado en el decreto 1835 de 2015, artículo 2.2.2.4.2.58 y concordantes, ante Confecámaras.

Decimoséptimo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial que expida copias auténticas con constancia de ejecutoria de la presente providencia a la Cámara de Comercio y demás autoridades que lo requieran.

Decimoctavo. Ordenar al representante legal, como promotor designado, que para efectos de presentar el acuerdo de reorganización debe diligenciar el "Informe 34" denominado "Síntesis del Acuerdo", el cual debe ser remitido vía Internet y aportado en forma impresa a este Despacho. El aplicativo se puede obtener en el portal de internet de la Superintendencia de Sociedades: <http://www.supersociedades.gov.co> ingresando por el vínculo software para el envío de la información. Para tal efecto, se deben seguir las instrucciones para descargar e instalar Storm User. Advierte el Despacho que el término otorgado de cuatro meses (4) para la celebración y presentación del acuerdo de reorganización es improrrogable.

Decimonoveno. Ordenar al representante legal que inicie, desde la notificación de este auto, con el trámite de depuración y/o actualización de deuda por aportes al sistema de seguridad social e iniciar los trámites tendientes a la obtención del concepto previo para la normalización pensional. Se previene al representante legal sobre la necesaria diligencia que debe observar en el cumplimiento de esta orden del Despacho, de la cual se hará seguimiento estricto.

Vigésimo. Ordenar al Grupo de Apoyo Judicial, la creación del número de expediente que corresponda al proceso, en el portal web transaccional del Banco Agrario de Colombia para efectos de la constitución de títulos de depósito judicial en el desarrollo del proceso.

Vigésimo primero. Advertir al concursado que, en aras de realizar a plenitud las finalidades del proceso de reorganización, a partir del día de la admisión deberá desplegar todas las actividades de acercamiento con sus acreedores y negociación el texto del acuerdo.

Vigésimo segundo. Advertir a las partes que le corresponde conocer como juez del presente proceso de Reorganización al Grupo de Procesos de Reorganización I.

Notifíquese y cúmplase,

VERONICA ORTEGA ALVAREZ

Coordinadora Grupo de Admisiones

TRD: ACTUACIONES DE LA REORGANIZACION EMPRESARIAL

Rad: 2020-01-074656



En la Superintendencia de Sociedades
trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables
y así generar más empresa más empleo.

Entidad No.1 en el índice de transparencia de las entidades públicas ITEP
www.supersociedades.gov.co/webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano (57-1)2201000

Colombia

