

PROCEDIMIENTO PARA SUBASTA PRIVADA

CIRCULAR EXTERNA N. 005 DE 2005

**SEÑORES
LIQUIDADORES Y MIEMBROS DE JUNTA ASESORA
SOCIEDADES EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA**

ASUNTO: PROCEDIMIENTO DE VENTA DIRECTA DE BIENES MEDIANTE SUBASTA PRIVADA.

La Superintendencia como juez del proceso concursal de liquidación obligatoria para contribuir al buen desarrollo del mismo y a fin de que en las ventas directas la concursada obtenga mayores ingresos en beneficio de los acreedores, considera que en la etapa de enajenación de bienes por parte del liquidador, esto es dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que quede en firme el avalúo de los bienes inventariados, los órganos del concurso (liquidador y junta asesora) adopten el siguiente procedimiento de subasta privada.

REQUISITOS PREVIOS:

1.- Lista de bienes a subastar

El liquidador debe elaborar la lista de bienes a enajenar con valor del avalúo aprobado por el juez del proceso.

Los bienes deben estar debidamente identificados, especificando: si sobre los mismos recae algún gravamen o limitación de dominio; el estado de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración o almacenaje y demás aspectos que afecten al inmueble. En todo caso, las deudas que pesen sobre los bienes deben separarse, es decir, indicar el monto de lo causado antes de la liquidación y con posterioridad al inicio del proceso (gastos de administración).

Debe advertirse, en todos los casos, que los bienes serán entregados en el sitio y en el estado en que se encuentran (arrendamiento, invadidos, en posesión, etc.)

2.- Convocatoria a la junta asesora

El liquidador debe determinar el día, hora y lugar donde se realizará la subasta privada y convocar a la Junta Asesora para que ese día concurran a deliberar con el propósito de decidir sobre el mejor oferente. La Junta deliberará siempre que la subasta se realice en el domicilio de la concursada; si es fuera de él para que la decisión sea válida debe tratarse de una reunión universal.

3.- Comunicación al juez concursal

El liquidador debe enviar una comunicación al juez concursal informando la fecha, hora y lugar de la subasta privada. Lo anterior, con el propósito de que la Superintendencia pueda informar y publicar en su página de Internet tales datos a las personas que hubieren remitido ofertas a la entidad y éstas o cualquier otro tercero sean enterados y puedan participar en la puja.

4.- Publicación

Además de la comunicación a la Superintendencia, el liquidador debe informar a los posibles interesados en los bienes, mediante aviso en un medio de comunicación (radio o prensa), carta o cualquier otro medio de comunicación escrito o electrónico, el día, hora y lugar en que será llevada la subasta privada.

DESARROLLO DE LA SUBASTA:

1.- El liquidador debe Instalar la Junta Asesora.

2.- Posteriormente y en presencia de la Junta asesora, el liquidador dará inicio a la diligencia de subasta privada, advirtiendo que la venta se realizará a quien ofrezca las mejores condiciones económicas, preferiblemente con pago inmediato o de contado. En todo caso, el plazo para el pago del precio de los bienes adquiridos no podrá superar el término de venta directa previsto en el artículo 67 de la Ley 550 de 1999.

Así mismo, el liquidador advertirá que si el pago no es de estricto e inmediato contado, el comprador deberá consignar, el mismo día de la subasta privada, a título de anticipo y a favor de la sociedad en liquidación, por lo menos un diez por ciento (10%) del valor de su ofrecimiento y firmar un contrato de promesa de compraventa donde quede pactado que: a) el incumplimiento en el pago del saldo del precio resuelve el negocio, sin necesidad de declaración judicial; b) que el comprador declara de manera expresa que pierde el anticipo, el cual quedará a favor de la concursada a título de cláusula penal o de incumplimiento y c) que el comprador, ante el incumplimiento, exonera de toda responsabilidad al liquidador y a la sociedad en liquidación y, en consecuencia, el auxiliar de la justicia queda en libertad de poner nuevamente en venta los bienes objeto de subasta privada.

Así mismo, el liquidador deberá informar a los oferentes el estado de pago de impuestos y demás emolumentos de los bienes que están enajenándose, causados dentro del proceso de liquidación a título de gastos de administración, esto es, si han sido cancelados y si se cancelarán con el producto de la venta, previniendo inconvenientes que pueden generarse con ocasión de las sumas causadas y no pagadas, por los mismos conceptos, con anterioridad al inicio de la liquidación.

3.- Efectuadas las anteriores advertencias, el liquidador dará lectura de la lista de bienes a enajenar.

4.- Acto seguido, el liquidador iniciará la puja, con base en la oferta más alta recibida o que sea efectuada al inicio de la diligencia.

5.- La Junta Asesora, o la Superintendencia de Sociedades cuando dicho órgano no esté integrado o no esté funcionando, serán los encargados de decidir cual es la mejor propuesta, la cual será informada a todos los oferentes. Acto seguido deberá elaborarse el acta correspondiente donde quede consignada la decisión y la forma como fue votada ésta por parte de los miembros de la junta (unanimidad o mayoría, indicando en este caso el número de votos).

6.- El acta de la diligencia deberá ser firmada por todos los asistentes.

7.- En caso de venta de inmediato contado, el producto de la misma deberá consignarse en la Cuenta de Depósitos Judiciales del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA a órdenes de la Superintendencia de Sociedades Cuenta No.1100019196110.

8.- En el evento de venta a plazo, deberá firmarse un contrato de promesa de compraventa, el cual podrá complementarse con la constitución de las garantías que a juicio de la junta asesora o del liquidador sean pertinentes tales como cheques, pagarés, hipoteca, etc, venta que no podrá exceder del término previsto en el artículo 67 de la ley 550 de 1999.

9.- Acreditado el pago total del precio de la venta, a través de los recibos de las consignaciones en la Cuenta de Depósitos Judiciales del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA a órdenes de la Superintendencia de Sociedades Cuenta No.1100019196110, el liquidador solicitará inmediatamente al juez concursal el levantamiento de las medidas cautelares que pesen sobre los bienes enajenados.

10.- En ningún caso, el liquidador podrá efectuar la entrega material de los bienes sin que el comprador haya pagado totalmente el precio de la venta.

11.- Dentro de los dos (2) días siguientes a la finalización de la diligencia de subasta privada, el liquidador deberá remitir al juez del proceso copia del acta respectiva, y una relación de los bienes vendidos y de los que no fueron objeto de enajenación, si hubiere lugar a ello. En relación con los bienes no enajenados, con la información remitida deberá solicitar la venta de los mismos a través de subasta pública a cargo de la Superintendencia de Sociedades, en los términos del artículo 67 de la Ley 550 de 1999, si fuere pertinente.

12.- En caso de venta a plazo, el cual no podrá exceder el señalado por el artículo 67 de la Ley 550 de 1999 para la venta directa, el liquidador deberá remitir al juez del proceso, dentro de los dos días siguientes a la venta el respectivo contrato de compraventa celebrado con el mejor postor.

Esta circular rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

RODOLFO DANIES LACOUTURE
Superintendente de Sociedades

Cód. Trámite 001013
Cód. Dep. 100
MA4250