

“Al contestar Cite el No. de radicación de este Documento”

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, BOGOTÁ D.C.,

SOCIEDAD: EDIFICIO JUNIN LTDA., EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA

LIQUIDADORA: AMINTA RENGIFO LÓPEZ

REFERENCIA: APRUEBA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO Y FIJA FECHA SEGUNDA ETAPA DE PÚBLICA SUBASTA

ANTECEDENTES

1. Mediante auto 400-001841 del 21 de febrero de 2012, el Juez del Proceso, entre otras cosas, ordenó la práctica de un nuevo avalúo comercial respecto del edificio Junín ubicado en la calle 17 No. 7-67/71/73 de Bogotá.
2. Mediante auto 405-003002 del 28 de marzo de 2012, el Despacho designa a la persona natural JAIRO ANTONIO VERA como perito evaluador del bien inmueble ubicado en la calle 17 No. 7-67/71/73 de Bogotá, de propiedad de la sociedad EDIFICIO JUNIN LTDA. EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA.
3. Con escrito 2012-01-151996 del 30 de mayo de 2012, la liquidadora de la concursada, remite el avalúo de los bienes propiedad de la concursada elaborado por el perito evaluador designado para el efecto.
4. El Despacho ordenó correr traslado de dicho avalúo conforme el artículo 182 de la ley 222 de 1995, entre los días 13 de junio al 27 de junio de 2012.
5. Dentro del termino señalado en el numeral anterior de esta providencia, el libelista FERNANDO VERASTEGUÍ NOGUERA, apoderado del señor MARIO RICARDO NIÑO, socio mayoritario del Edificio Junín, con escrito 2012-01-179503 del 27 de junio de 2012, objeta el avalúo presentado por el perito evaluador.
6. Mediante auto 400-007737 del 8 de agosto de 2012, rechazó las objeciones presentadas por el petente, no obstante accedió a la solicitud de aclaración o adición del avalúo, dando traslado de las mismas al perito evaluador.



7. Con radicación 2012-01-224729 del 23 de agosto de 2012, el perito evaluador JAIRO ANTONIO VERA RAMÍREZ, responde el auto referido en el numeral anterior de este proveído rindiendo las aclaraciones solicitadas.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Del avalúo

Analizadas las explicaciones allegadas por el perito evaluador JAIRO ANTONIO VERA RAMIREZ, experto en el tema objeto de discusión, considera el juez del proceso transcribir lo siguiente:

“En el caso concreto del Edificio Junín sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, las divisiones físicas efectuadas en la edificación no han cumplido con las normas legales vigentes sobre la materia, por lo tanto no son susceptibles de valoración como unidades independientes, como en el caso de las oficinas y/o habitaciones 909 y 910, valor que está representado de acuerdo al área y coeficiente de las cuales fueron segregadas”.

Por su parte y de acuerdo a la solicitud de aclaración o complementación por el avalúo del Pent- House, que a juicio del objetante asciende a \$140.000.000.00, el perito en sus explicaciones señala que “ Se modifico la cubierta y se construyo el nivel undécimo adecuado en anexo compuesto por dos salones y baño, en el costado sur se transformó en zona de lavandería con baño y lavadero; sin el lleno de los requisitos legales. Áreas que no son sujetas a avalúo en concomitancia con el Decreto 1420 de Julio 24 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, artículo 30: **“Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo”**

Así las cosas, encuentra este Despacho suficientes y concretas las aclaraciones del avalúo de los bienes propiedad de la concursada, allegadas por el perito evaluador, por lo que no procede la objeción presentada por libelista FERNANDO VERASTEGUÍ NOGUERA, apoderado del señor MARIO RICARDO NIÑO, socio mayoritario del Edificio Junín NIÑO, y en su lugar este despacho ha de aprobar la actualización del avalúo de los inmuebles de la concursada, teniendo en cuenta que con la misma, la sociedad y sus acreedores se beneficiaran.

En consecuencia, el juez del concurso **APROBARÁ LA ACTUALIZACION del AVALÚO** de la siguiente manera:

CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	TERR. M ²	CONST M ²	VALOR AVALUO
LOCAL 3	BOGOTÁ D.C. CALLE 17 No. 7-67 PISO 2	050C-00270056	003109141100102001	16,00	110,00	202.240.000



LOCAL 4	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 2	050C-00270057	003109141100102002	6,50	45,50	81 900 000
LOCAL 5	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 2	050C-00270058	003109141100102003	13,80	97,30	175 000 000
OFICINA 301 (HABITACIONES 301-302)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 3	050C-00270059	003109141100103001	4,30	28,00	36 820 000
OFICINA 303 (HABITACIONES 303-304)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 3	050C-00270060	003109141100103002	4,10	26,70	35 110 000
OFICINA 305 (HABITACIÓN 305)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 3	050C-00270061	003109141100103003	2,10	13,70	18 010 000
OFICINA 306 (HABITACIÓN 306)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 3	050C-00270062	003109141100103004	2,50	17,70	22 970 000
OFICINA 310 (HABITACIONES 309-310-312)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 3	050C-00270064	003109141100103006	7,40	52,20	67 780 000
OFICINA 401 (HABITACIONES 401-402)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 4	050C-00270065	003109141100104001	4,30	28,00	36 820 000
OFICINA 403 (HABITACIONES 403-404)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 4	050C-00270066	003109141100104002	4,10	26,70	35 110 000
OFICINA 405 (HABITACIÓN 405)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 4	050C-00270067	003109141100104003	2,10	13,70	18 010 000
OFICINA 406 (HABITACIÓN 406)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 4	050C-00270068	003109141100104004	2,50	17,70	22 970 000
OFICINA 407 (HABITACIONES 407-408)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 4	050C-00270069	003109141100104005	5,40	38,20	49 580 000
OFICINA 409 (HABITACIONES 409-410)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 4	050C-00270070	003109141100104006	7,40	52,20	67 780 000
OFICINA 501 (HABITACIONES 501-502)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 5	050C-00270071	003109141100105001	4,30	28,00	36 820 000
OFICINA 503 (HABITACIONES 503-504-505)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 5	050C-00270072	003109141100105002	6,20	40,50	53 230 000
OFICINA 508 (HABITACIONES 508-509-510)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 5	050C-00270074	003109141100105005	7,40	54,20	69 980 000
OFICINA 601 (HABITACIONES 601-602)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 6	050C-00270075	003109141100106001	4,30	28,00	36 820 000



OFICINA 603 (HABITACIONES 603-604-605)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 6	050C-00270076	003109141100106002	6,20	40,50	53 230 000
OFICINA 606 (HABITACIONES 606-607)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 6	050C-00270077	003109141100106004	7,30	51,50	66 870 000
OFICINA 608 (HABITACIONES 608-609-610)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 6	050C-00270078	003109141100106005	7,40	54,20	69 980 000
OFICINA 701 (HABITACIONES 701-702)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 7	050C-00270079	003109141100107001	4,30	28,00	36 820 000
OFICINA 703 (HABITACIONES 703-704-705)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 7	050C-00160893	003109141100107002	6,20	40,50	53 230 000
OFICINA 706 (HABITACIONES 706-707)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 7	050C-00270080	003109141100107003	7,30	51,50	66 870 000
OFICINA 801 (HABITACIONES 801-802)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 8	050C-00270082	003109141100108001	4,30	28,00	36 820 000
OFICINA 803 (HABITACIONES 803-804-805)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 8	050C-00270083	003109141100108002	6,20	40,50	53 230 000
OFICINA 806 (HABITACIONES 806-807)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 8	050C-00270084	003109141100108003	9,20	51,50	69 530 000
OFICINA 810 (HABITACIONES 808-809-810)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 8	050C-00270085	003109141100108004	7,40	54,20	69 980 000
OFICINA 901 (HABITACIONES 901-902)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 9	050C-00270086	003109141100109001	4,40	28,70	28 546 000
OFICINA 903 (HABITACIÓN 903)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 9	050C-00270087	003109141100109002	5,20	33,70	33 566 000
OFICINA 904 (HABITACIONES 904-905)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 9	050C-00270088	003109141100109003	7,30	51,50	50 390 000
OFICINA 906 (HABITACIONES 906-907-908)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 9	050C-00270089	003109141100109004	7,40	54,20	53 178 000
OFICINA 1001 (OFICINAS 1001-1002)	BOGOTÁ D C CALLE 17 No 7- 67 PISO 10	050C-00270090	003109141100110001	9,30	62,50	96 770 000
						\$1.905.960.000

EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y ENSERES)

DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	MARCA	UBICAC.	CANT.	VALOR UNITARIO \$	VALOR AVALÚO
-------------	-----------------	-------	---------	-------	-------------------	--------------

BOGOTÁ D. C.: AVENIDA EL DORADO No 51-80 PBX: 3245777 - 2201000, LINEA GRATUITA 018000114319 Centro de Fax 2201000 OPCIÓN 2 / 3245000 BARRANQUILLA: CRA 57 # 79-10 TEL 953-454495/454506 MEDELLIN: CRA 49 # 53-19 PISO 3 TEL 942-5115218/5113663 MANIZALES: CLL 21 # 22-42 PISO 4 TEL 968-847393-847987 CALI: CLL 10 # 4-40 OF 201 EDF BOLSA DE OCCIDENTE PISO 2 TEL 6880404 CARTAGENA: TORRE RELOJ CR 7 # 32-39 PISO 2 TEL 956-646051/642429 CUCUTA: AV 0 (CERO) A # 21-14 TEL 975-716190/717985 BUCARAMANGA: CALLE 41 No 37-62 TEL 976-321541/44 www.supersociedades.gov.co / webmaster@supersociedades.gov.co -Colombia





ARCHIVADOR	HORIZONTAL EN MADERA		CALLE 17 No 7-65 OFICINA	2	20 000	40 000
ARCHIVADOR	VERTICAL EN MADERA		CALLE 17 No 7-65 OFICINA	2	20 000	40 000
CENTRIFIGA		BOCK	CALLE 17 No 7-65 LAVANDERIA	1	80 000	80 000
CUARTO FRIO			CALLE 17 No 7-65 COCINA	1	0	0
ESCRITORIOS	TIPO SECRETARIA, EN MADERA		CALLE 17 No 7-65 OFICINAS	5	15 000	75 000
ESTUFA	A GAS DE 3 PUESTOS		CALLE 17 No 7-65 LAVANDERIA	1	0	0
HORNO			CALLE 17 No 7-65 COCINA	1	0	0
JUEGO DE SALA	PAÑO AZUL, 2 SOFAS, 4 SILLAS, 1 MESA CENTRO		CALLE 17 No 7-65 PISO 2	1	50 000	50 000
LAVADORA	INDUSTRIAL	MILNOR	CALLE 17 No 7-65 LAVANDERIA	1	80 000	80 000
ORDENADOR	MANUAL		CALLE 17 No 7-65 OFICINA	1	20 000	20 000
MAQUINA DE ESCRIBIR	MANUAL	SMITH 120	CALLE 17 No 7-65 OFICINA	1	0	0
MESA	ALUMINIO 180X50		CALLE 17 No 7-65 COMEDOR	1	50 000	50 000
MESA	AUXILIAR METALICA 58X57		CALLE 17 No 7-65 COMEDOR	1	25 000	25 000
MESAS DE COMEDOR	DE 4 PUESTOS, METAL Y FORMICA 72X72		CALLE 17 No 7-65 COMEDOR	23	10 000	230 000
SECADORA			CALLE 17 No 7-65 LAVANDERIA	1	0	0
SILLAS	PLASTICAS	RIMAX	CALLE 17 No 7-65 HABITACIÓN 910	100	2 000	200 000
SILLAS	CUERINA		CALLE 17 No 7-65 RECEPCIÓN	5	15 000	75 000
SILLAS	GIRATORIAS		CALLE 17 No 7-65 OFICINA	3	25 000	75 000
SILLAS	METALIAS CON PAÑO BEIGE		CALLE 17 No 7-65 COMEDOR	47	15 000	705 000
TOTALES				198		\$1.745.000

EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN

DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	MARCA	PLACA	UBICAC.	CANT.	VALOR UNITARIO	VALOR AVALÚO
CONMUTADOR		ERICSSON 2080	5	CALLE 17 No 7-65 RECEPCIÓN	1	50 000	50 000
FAX		PANASONIC	11	CALLE 17 No 7-65 RECEPCIÓN	1	10 000	10 000
IMPRESORA	CARRO ANGOSTO	EPSON X-300	12	CALLE 17 No 7-65 RECEPCIÓN	1	0	0
TOTALES					3		\$60.000



EQUIPO DE HOTELES Y RESTAURANTES

DESCRIPCION	CARACTERISTICAS	MARCA	PLACA	UBICAC.	CANT.	VALOR UNITARIO \$	VALOR AVALÚO
CAMAS	SENCILLAS METAL Y MADERA		15	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	63	50 000	3 150 000
CAMAS	DOBLES METAL Y MADERA		16	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	11	75 000	825 000
CAMAROTES	METALICOS		21	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	12	60 000	720 000
CUADROS	DIVERSOS		18	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	51	0	0
LAMPARAS	DE MESA		17	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	13	5 000	65 000
MESAS DE NOCHE	EN MADERA		19	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	63	10 000	630 000
PAPELERAS	PLASTICAS BAÑO		32	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	49	0	0
TELEVISORES		SANYO	24	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	2	0	0
TELEVISORES	DE 14'	DAEWOO	25	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	21	20 000	420 000
TELEVISORES		CROWW	26	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	3	0	0
TELEVISORES	DE 21'	CHALLENGER	27	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	12	30 000	360 000
TELEVISORES		SANKEY	28	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	1	0	0
TOCADORES	EN MADERA		20	CALLE 17 No 7-65 HABITACIONES	46	40 000	1 840 000
TOTALES					347		\$8.010.000

RESUMEN DEL AVALÚO

DESCRIPCIÓN	VALOR
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	\$1.905.960.000.00
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y ESNSERES)	\$1.745.000.00
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACIONES	\$60.000.00
EQUIPO DE HOTELES Y RESTAURANTES	\$8.010.000.00
TOTAL	\$1.915.775.000.00

De la venta en pública subasta

Mediante auto 405-013089 del 03 de agosto de 2010, este Despacho declaró desierta la primera diligencia de venta en pública subasta

Con escrito radicado en esta Superintendencia con el número 2011-01-175741 del 26 de mayo de 2011, el señor MARIO RICARDO NIÑO LÓPEZ, interpuso recurso de reposición contra el auto 405-007920 del 19 de mayo de 2011, que señaló fecha y hora para la segunda diligencia de pública subasta de los bienes de la



sociedad, argumentando que se aplique el artículo 533 del Código de Procedimiento Civil, esto es declarar desierto y en su lugar se practique un nuevo avalúo.

Mediante auto 405-010210 del 06 de julio de 2011, este Despacho desestimó parcialmente el recurso de reposición y fijó fecha para la práctica de la diligencia de segunda subasta pública para el día 04 de agosto de 2011.

Con escrito radicado con el número 2011-01-235944 del 03 de agosto de 2011, el señor FERNANDO VERÁSTEGUI NOGUERA, apoderado del señor MARIO RICARDO NIÑO LÓPEZ, presentó incidente de nulidad contra la diligencia de venta en pública subasta.

Mediante auto 400-001841 del 21 de febrero de 2012, el juez del proceso, rechazó por improcedente el incidente de nulidad y ordenó la practica de un nuevo avalúo comercial, el cual se esta aprobando en este proveído.

Por todo lo ya estudiado en la presente providencia y una vez quede en firme la misma, considera el juez del concurso no existe motivo ni razón para seguir postergando la práctica de la diligencia de la segunda subasta pública de los bienes propiedad de la sociedad **EDIFICIO JUNIN LTDA., EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA.**

Así las cosas, siendo la Venta en Pública Subasta un mecanismo de enajenación residual dispuesto en el artículo 67 de la Ley 550 de 1999, con el fin de que las sociedades que adelantan procesos de liquidación obligatoria, puedan realizar sus bienes bajo la dirección del juez concursal, este despacho fijará nueva fecha y hora para la SEGUNDA diligencia de venta en pública subasta prevista en el artículo 67 ibidem, de los bienes propiedad de la sociedad concursada.

En mérito de lo expuesto, la Superintendente Delegada para los Procedimientos de Insolvencia,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR las objeciones presentadas por el doctor FERNANDO VERASTEGUÍ NOGUERA, apoderado del señor MARIO RICARDO NIÑO, socio mayoritario del EDIFICIO JUNÍN, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO.- APROBAR LA ACTUALIZACION del avalúo de los bienes de la sociedad EDIFICIO JUNIN LTDA. EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA, que se relacionan en la parte considerativa de la presente providencia, por la suma total de \$ **1.915.775.000.00.**

TERCERO: SEÑÁLASE el día 16 de octubre de 2012 a las nueve (9:00) a.m. como fecha y hora para la **SEGUNDA DILIGENCIA DE VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** de los bienes de propiedad de la sociedad EDIFICIO JUNIN LTDA. EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA, la cual se llevará a cabo en la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, Avenida El Dorado # 51 – 80, Grupo de Liquidaciones.



CUARTO.- Los bienes propiedad de la concursada y que son objeto de la subasta pública constan en un edificio destinado a operación hotelera con sus dotaciones, muebles y enseres los cuales se relacionan en la parte considerativa de esta providencia y que conforman una unidad económica.

PARÁGRAFO.- SE ADVIERTE que sobre los bienes de la concursada se adelanta el siguiente proceso:

**ABREVIADO DE RESTITUCION DE INMUEBLE
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
DEMANDANTE: EDIFICIO JUNIN LTDA. EN LIQUIDACION
DEMANDADO: RESTAURANTE GUADALUPE**

QUINTO: SE ADVIERTE que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 1395 del 12 de julio de 2010, modificatorio del artículo 533 del código de procedimiento civil, la base de licitación será el setenta por ciento (70%) del valor del avalúo de los bienes.

PARÁGRAFO: Los interesados en hacer posturas podrán contactar a la liquidadora de la sociedad, doctora **AMINTA RENGIFO LÓPEZ** en la carrera 10 No. 96-25 Of. 618 de Bogotá, teléfax 6102696 Cel. 3142370616.

SEXTO: Los terceros interesados en formular posturas, deberán de manera previa, consignar a órdenes de este Despacho en la Cuenta de Depósitos Judiciales No. 110019196110 de la sucursal de la Calle 14 No. 7 - 33 Local 1 de Bogotá D.C. del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. (teléfonos 3 41 73 60 y 3 41 81 41), el cuarenta por ciento (40%) del avalúo del respectivo bien, presentando para el efecto, el día de la diligencia, en sobre cerrado sus ofertas para adquirir los bienes subastados. El sobre deberá contener además de la oferta suscrita por el interesado, el depósito previsto en el artículo 526 del C.P.C. (40% del valor del avalúo del respectivo bien) cuando fuere necesario, es decir, el título original del depósito judicial con su copia.

SÉPTIMO: HÁGANSE por la liquidadora de la concursada las publicaciones a que se refiere el artículo 525 del Código de Procedimiento Civil modificado por la Ley 794 de 2003, artículo 55, cuyo texto reza: "(...) *El aviso se publicará por una vez, con antelación no inferior a diez días a la fecha señalada para el remate, en uno de los periódicos de más amplia circulación en el lugar y en una radiodifusora local si la hubiere; una copia informal de la página del diario y la constancia del administrador o funcionario de la emisora sobre su transmisión se agregarán al expediente antes de darse inicio a la subasta.*

OCTAVO: DELÉGUESE para la práctica de la diligencia a la abogada **ESPERANZA CABRA POLANIA**, funcionaria del Grupo de Liquidaciones de esta Entidad.

NOVENO: ADVERTIR a la señora liquidadora que una vez que la sociedad está incurrida en la etapa procesal de la pública subasta, no puede vender bienes por fuera de esta etapa, ni podrá efectuar modificación alguna a la información



registrada en los **Bienes en Subasta** de la página electrónica de la Superintendencia de Sociedades lcono correspondiente a la pública subasta.

DÉCIMO: COMUNICAR el contenido de la presente providencia la liquidadora de la concursada para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ

Superintendente Delegada para Procedimientos de Insolvencia

TRD: Actuación
Rad.- 2012-01-224729
G7994