

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

AUTO

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, BOGOTÁ D.C.,

SOCIEDAD: INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS EN CONCORDATO

ASUNTO: Por medio del cual decreta la liquidación judicial

ANTECEDENTES

1. Mediante auto 441-14583 del 30 de agosto de 2000, fue decretada la apertura del trámite liquidatorio de **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS.**, con domicilio en esta ciudad.
2. Con auto 441-020973 del 13 de diciembre de 2002, esta entidad aprobó el acuerdo concordatario que fuera celebrado por fuera de audiencia, entre los representantes legales de **QUALITY COMERCIAL SCS** y **M.A.N. INVERSIONES SCS**, con el liquidador de la sociedad concursada en los términos del artículo 205 de la ley 222 de 1995.
3. Posteriormente, mediante auto 441-008956 del 13 de mayo de 2003, esta Superintendencia adicionó el auto 441-020973 del 13 de diciembre de 2002, en los siguientes términos:
 - a) **DECLARAR terminado el proceso de Liquidación Obligatoria de la sociedad INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., en liquidación obligatoria, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C.**
 - b) **ORDENAR por intermedio de la secretaría administrativa del Grupo de Liquidación Obligatoria 2, el envío de todo el expediente al grupo de Concordatos de esta entidad. (...)**
4. Con auto 410-003338 del 11 de marzo de 2005, este Despacho ordenó la práctica de una diligencia de toma de información a la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN CONCORDATO**, para establecer el cumplimiento del acuerdo concordatario, el pago oportuno de los pasivos post concordatarios y su situación económica y financiera.
5. Luego de haber efectuado la diligencia de toma de información y de haber verificado la realidad financiera de la sociedad deudora, aunado a la evaluación de la información contable de la deudora, presentada a esta



entidad por la concordada, este Despacho solicitó al representante legal de **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN CONCORDATO**, mediante oficio No. 350-060336 del 26 de octubre de 2005, que comunicara a esta entidad las directrices que ha tomado para reactivar, reorientar y asegurar el futuro de la compañía, acordes con las circunstancias y problemas que afronta la sociedad.

6. Mediante oficio No. 155-064647 del 16 de noviembre de 2005, este Despacho ordenó al representante legal de la sociedad en concordato, diligenciar en forma completa los datos solicitados en el tipo de informe ESTADISTICAS PROCESOS CONCURSALES, el cual fue diseñado para que los datos sean reportados en forma homogénea y reposen en la base de datos de esta entidad vía Internet, dadas las alertas generadas en la falta de información e inactividad de esta concursada.
7. Con escrito radicado en esta Superintendencia con el número 2005-01-185367 del 22 de noviembre de 2005, la representante legal de **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN CONCORDATO**, comunicó a este Despacho que la sociedad en concordato **NO** tiene ninguna obligación concordataria, pues el acuerdo aprobado dentro del presente concurso ya se cumplió a cabalidad conforme a las compañías que se subrogaron en la totalidad de los pasivos calificados y graduados en el concordato.
8. Mediante escrito radicado en esta Superintendencia con el número 2008-01-118240 del 08 de julio de 2008, la representante legal y revisora fiscal de la deudora certificaron que los pasivos establecidos en el acuerdo concordatario se encuentran cancelados, y los post concordatarios, se han cancelado oportunamente, excepto los parafiscales.
9. Con oficio 425-052270 del 27 de junio de 2012, este Despacho advirtió a la representante legal de la sociedad concursada, del cumplimiento de la Circular Externa No. 156-000005 del 20 de diciembre de 2011, (acto administrativo de carácter general), por lo cual las sociedades admitidas a Concordato, en los términos del Decreto 350 de 1989 y Ley 222 de 1995, deben enviar certificación suscrita conjuntamente por el Representante Legal, el Contador, el Revisor Fiscal (en caso de que exista obligación legal de tenerlo), cuya fecha deberá estar determinada al último día hábil de marzo, junio y septiembre de cada año y remitirse dentro de los (10) días hábiles siguientes al corte señalado anteriormente. Dicha certificación debe contener el estado actual de las obligaciones causadas con posterioridad al inicio de la negociación del concordato y si la sociedad ha cumplido con el pago oportuno de las obligaciones establecidas en el acuerdo concordatario suscrito entre la sociedad y sus acreedores, en los términos señalados en el mismo.
10. Esta última y otras solicitudes en el mismo sentido, requerimientos, solicitud de cumplimiento a las contribuciones de ley, incluso el no pago de las multas impuestas por esta entidad a la representante legal por el incumplimiento a las ordenes efectuadas por esta Superintendencia, **NO** han sido respondidas por la representante legal de la deudora dejando así



una prueba de la desatención absoluta a las obligaciones y responsabilidades de un administrador, así como el abandono de los negocios.

11. Por lo anterior, este Despacho mediante oficio No. 425-000397 del 10 de septiembre de 2012, designó dos funcionarios de esta entidad con el fin de obtener información acerca de la realidad financiera de la empresa en concordato y del estado de sus obligaciones concordatarias y post concordatarias de conformidad con la Resolución No. 511-004064 del 31 de julio de 2012, proferida por la Superintendencia de Sociedades, en uso de sus atribuciones legales, reglamentarias, y en especial las conferidas por el artículo 115 de la Ley 489 de 1998, los numerales 15 y 20 del artículo 8 del Decreto 1023 del 18 de mayo de 2012. Los citados funcionarios están facultados para inspeccionar todos los libros y documentos sociales.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero destacar que en el desarrollo de la diligencia de toma de información practicada por los funcionarios designados por este Despacho, se pudo establecer que la dirección del domicilio que aparece en el certificado de existencia y representación legal de **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN CONCORDATO**, corresponde a una casa de familia, en la cual, quien atendió la diligencia, empleada domestica, adujo **NO** conocer la persona de nombre **INES NARANJO DE NARANJO**, Representante Legal de la sociedad en concordato.

No obstante lo anterior, los funcionarios procedieron a dirigirse a la dirección: calle 35 No.4-29, correspondiente al apoderado de la sociedad conforme al radicado No. 2009-01-338947 del 23 de noviembre de 2009, que reposa en el expediente que nos ocupa, el cual manifestó que aunque desconoce los detalles, recuerda que la empresa esta al día con sus obligaciones y que actualmente **NO** representa a la empresa porque la misma **NO** ha requerido sus servicios.

Dadas las circunstancias de **NO** poder acceder a los libros contables y sociales de la deudora, desconociendo el paradero de la representante legal de la deudora y sin la certeza del cumplimiento del acuerdo, pues la manifestación de la representante legal de la deudora (rad. 2005-01-185367 del 22 de noviembre de 2005) en razón de las obligaciones concordatarias ha sido “ (...) *la compañía que represento NO tienen ninguna obligación CONCORDATARIA (...) las compañías que se subrogaron en la totalidad de los pasivos calificados y graduados por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, razón por lo cual es importante que esa entidad de por terminado el concordato.* ”; este Despacho hace las siguientes observaciones:

- a. Aduce la representante legal de la sociedad en concordato que, **NO** existen obligaciones concordatarias vigentes, pero que varias compañías se **SUBROGARON** en la totalidad de los pasivos calificados y graduados dentro del concordato. Lo anterior no tiene sustento, no solo porque dichas subrogaciones no han sido conocidas por el Despacho, sino porque las mismas **NO** hacen desaparecer el pasivo de la sociedad en concordato, pues dicha





figura simplemente logra sustituir o reemplazar a una persona en su calidad, lo que para el caso ocurre es que, las compañías que menciona se subrogaron, sustituyeron a los acreedores concordatarios, sin que por ello desaparezca el pasivo a cargo de la deudora.

De tal modo, **NO** ha sido posible dar por cumplido y terminado el concordato de la deudora pues, **NO** se ha acreditado el cumplimiento del mismo por parte de la sociedad en concordato.

- b. Adicional a lo anterior, en el certificado de existencia y representación legal, se pudo establecer que la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN CONCORDATO**, no cumple con la obligación legal de renovar su matrícula mercantil desde el año 2001.
- c. Consta en el expediente que, la última información financiera transmitida vía web por la sociedad deudora a este Despacho, fue el 24 de abril de 2009, faltando a la obligación señalada en la Circular Externa 02 del 13 de enero de 2005 y Circular Externa 156-000005 del 20 de diciembre de 2011, (actos administrativos de carácter general), respecto de las sociedades admitidas a Concordato, en los términos del Decreto 350 de 1989, Ley 222 de 1995.
- d. Dichas circunstancias denotan, **NO** solo el incumplimiento por parte de la deudora en sus obligaciones concordatarias y tal vez post concordatarias, sino que vislumbra un abandono de los negocios, dada la falta de atención a los continuos requerimientos por parte de esta entidad y el incumplimiento de las obligaciones propias de un administrador, tal como presentar la información financiera dentro del término a esta entidad, cosa que para el caso no ocurre desde hace 3 años.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 49 numerales 4 de la ley 1116 de 2006, la Superintendencia de Sociedades está facultada para decretar la apertura de un proceso concursal; así mismo el numeral 2 del mencionado artículo señala la situación actual de la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN CONCORDATO**, de manera que el abandono de los negocios es un supuesto legal suficiente para convocarla al trámite de un proceso de liquidación judicial, tal como se sintetiza en los antecedentes y consideraciones de la presente providencia.

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

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la apertura del trámite de la liquidación judicial de los bienes propiedad de la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y**



CIA SCS., identificado con MATRICULA MERCANTIL No. 860.074.581, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

PARÁGRAFO 1º.- ADVERTIR que como consecuencia de lo anterior, la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS.**, ha quedado disuelta y que, en adelante, para todos los efectos legales, deberá anunciarse siempre con la expresión “en liquidación judicial”.

PARÁGRAFO 2º.- ADVERTIR que de conformidad con el artículo 61 de la Ley 1116 de 2006, en caso de la existencia de subordinación o de grupo empresarial, se presume que la situación de liquidación es producida por causa o con ocasión de las actuaciones que haya realizado la matriz, controlante o sus vinculadas.

SEGUNDO.- DESIGNAR como liquidador al doctor **EDIER CASTRO GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 19.404.748, quien figura en la lista de personas idóneas elaborada en esta Entidad, y **ORDENAR** su inscripción en el registro mercantil. El liquidador podrá ser ubicado en **CALLE 59 NO. 13 - 83 OFICINA 303 - BOGOTA D.C** **ADVERTIR** al liquidador designado, que es el representante legal de la deudora y como tal, su gestión deberá ser austero y eficaz.

TERCERO.- Los honorarios del liquidador se atenderán en los términos señalados en el artículo 67 de la ley 1116 de 2006 y en concordancia con el Decreto 962 de 2009.

CUARTO.- ORDENAR al liquidador de conformidad con la Resolución 100-867 del 9 de febrero de 2011, que preste, dentro de los cinco (5) días siguientes a su posesión, caución judicial por el 0.5% del valor total de los activos, para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella llegare a causar. Los gastos en que incurra el referido auxiliar para la constitución de la citada caución serán asumidos con su propio pecunio y en ningún caso serán imputados a la sociedad concursada.

QUINTO.- ORDENAR al liquidador de conformidad con la Circular externa 100 – 00001 del 26 de febrero de 2010 la entrega de estados financieros de fin de ejercicio del periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre de cada año y de periodos intermedios cada cuatro (4) meses, esto es, con cortes a 30 de abril y 31 de agosto de cada año, utilizando los formatos diseñados para el efecto y siguiendo las instrucciones que suministra esta Entidad, los cuales deben ser rendidos dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes siguiente a la fecha de corte del periodo intermedio correspondiente y la de fin de ejercicio a más tardar el 31 de marzo de cada año.

SEXTO. - ADVERTIR al deudor que, a partir de la expedición del presente auto, está imposibilitado para realizar operaciones en desarrollo de su objeto social, toda vez que, únicamente, conserva su capacidad jurídica para desarrollar los actos necesarios tendientes a la inmediata liquidación del patrimonio, sin perjuicio de aquellos que busquen la adecuada conservación de los activos.

PARÁGRAFO.- ADVERTIR que los actos celebrados en contravención a lo anteriormente dispuesto, serán ineficaces de pleno derecho.



SÉPTIMO.- DECRETAR el embargo y secuestro de todos los bienes, haberes y derechos de propiedad de la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, susceptibles de ser embargados.

PARÁGRAFO.- ADVERTIR que estas medidas prevalecerán sobre las que se hayan decretado y practicado en los procesos ejecutivos y de otra naturaleza en que se persigan bienes de la deudora.

OCTAVO.- ORDENAR al liquidador que, una vez posesionado, proceda, de manera inmediata, a inscribir la presente providencia en las oficinas de registro correspondientes, a efectos de que queden inscritos los embargos.

NOVENO.- ORDENAR la fijación, en el Grupo de Apoyo Judicial de la Superintendencia de Sociedades, por un término de diez (10) días, del aviso que informa acerca del inicio del presente proceso de liquidación judicial, el nombre del liquidador y el lugar donde los acreedores deberán presentar sus créditos. Copia del aviso será fijado en la página web de la Superintendencia de Sociedades, en la del deudor, en la sede, sucursales, agencias durante todo el trámite.

DÉCIMO.- ADVERTIR a los acreedores de la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, que disponen de un plazo de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de desfijación del aviso que informa sobre la apertura del proceso de liquidación judicial, para que, de conformidad con el artículo 48, de la ley 1116 de 2006, presenten su crédito al liquidador, allegando prueba de la existencia y cuantía del mismo.

DÉCIMO PRIMERO: ORDENAR al liquidador que, transcurrido el plazo previsto en el numeral inmediatamente anterior, cuenta con un plazo de DOS (2) meses, para que remita al juez del concurso el proyecto de graduación y calificación de créditos y derechos de voto, junto con los documentos que le sirvieron de soporte para su elaboración, para surtir el respectivo traslado y proceder de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 1116 de 2006.

DÉCIMO SEGUNDO.- ORDENAR remitir una copia de la presente providencia al Ministerio de Protección Social y a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

DÉCIMO TERCERO.- ORDENAR a la Cámara de Comercio del domicilio de la deudora y a las que tengan jurisdicción en los sitios donde la compañía tenga sucursales, agencias o establecimientos de comercio, la inscripción del aviso que informa sobre la expedición de la providencia de inicio del proceso de liquidación judicial.

DÉCIMO CUARTO.- ORDENAR al liquidador que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50, numeral 12, de la Ley 1116 de 2006, oficie a los jueces que conozcan de procesos de ejecución o de aquellos en los cuales se esté ejecutando la sentencia, con el propósito de que remitan al Juez del concurso todos los procesos de ejecución que estén siguiéndose contra el deudor, hasta antes de la audiencia de decisión de objeciones de los créditos, con el objeto de que sean tenidos en cuenta para la calificación y graduación de créditos y derechos de voto.



Así mismo, **ORDENAR** al liquidador acreditar el cumplimiento de la presente orden.

DÉCIMO QUINTO: ORDENAR al liquidador la elaboración del inventario de los activos del deudor, el cual deberá realizar en un plazo máximo de treinta (30) días a partir de su posesión. Dichos bienes deberán ser valuados posteriormente, por expertos que designará este Despacho, si hay lugar a ello, los cuales se enviarán vía internet y bajo el aplicativo Storm en el informe 25 (inventario Liquidación Judicial).

Para la designación del perito evaluador, el liquidador deberá remitir al Despacho dentro de los veinte (20) días siguientes a su posesión, tres (3) propuestas de expertos en avalúos según la naturaleza de los bienes de la deudora, acompañadas de las respectivas hojas de vida, siempre que proceda su avalúo de conformidad con el Decreto reglamentario 1730 de 2009.

DÉCIMO SEXTO: PREVENIR a los deudores de la concursada que, a partir de la fecha, sólo pueden pagar sus obligaciones al liquidador, y que todo pago hecho a persona distinta será ineficaz.

DÉCIMO SEPTIMO: PREVENIR a los administradores, asociados y controlantes sobre la **PROHIBICIÓN** de disponer de cualquier bien que forme parte del patrimonio liquidable del deudor o de realizar pagos o arreglos sobre obligaciones anteriores al inicio del proceso de liquidación judicial, a partir de la fecha de la presente providencia, so pena de ineficacia, cuyos presupuestos serán reconocidos por el Juez del concurso, sin perjuicio de las sanciones que este Despacho les imponga, tal como lo prevé el artículo 50, numeral 11 de la Ley 1116 de 2006.

DÉCIMO OCTAVO: ORDENAR a la Ex-Representante Legal de la sociedad **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, que dentro del mes siguiente a la fecha de expedición de esta providencia, presente al liquidador y a este Despacho su rendición de cuentas, en los términos que ordenan los artículos 37, 38, 46 y 47 de la Ley 222 de 1995.

PARÁGRAFO PRIMERO: PREVENIR a al señora **INES NARANJO DE NARANJO**, Ex-Representante Legal de **INMOBILIARIA JOSE DAVID NARANJO M Y CIA SCS., EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, que el incumplimiento de la anterior orden, puede acarrearle la imposición de multas, sucesivas o no, de hasta doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 5°, numeral 5° de la Ley 1116 de 2006.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ADVERTIR al liquidador que, en caso de detectar alguna irregularidad o inconsistencia en la información contable suministrada por la exrepresentante legal de la deudora, deberá iniciar las acciones legales respectivas, ante las autoridades competentes.

DÉCIMO NOVENO: ADVERTIR que de conformidad con el numeral 4 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de tracto sucesivo, de cumplimiento diferido o de ejecución instantánea, no necesarios para la preservación de los





activos, así como los contratos de fiducia mercantil o encargos fiduciarios, celebrados por el deudor en calidad de constituyente, sobre bienes propios y para amparar obligaciones propias o ajenas.

PARÁGRAFO: ORDENAR al liquidador que, dentro de los cinco (5) días siguientes a su posesión, verifique cuáles contratos son necesarios para la conservación de los activos y solicite al Juez del concurso autorización para continuar su ejecución.

VIGÉSIMO: ADVERTIR que de conformidad con el numeral 5 del artículo 50 de la ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso produce la terminación de los contratos de trabajo, con el correspondiente pago de las indemnizaciones a favor de los trabajadores, de conformidad con lo previsto en el Código Sustantivo del Trabajo, para lo cual no será necesaria autorización administrativa o judicial alguna, quedando sujetas a las reglas del concurso las obligaciones de dicha finalización sin perjuicio de las preferencias y prelaciones que les correspondan.

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud del referido efecto el liquidador deberá, dentro de los diez (10) días siguientes a su posesión, reportar las respectivas novedades de retiro de personal ante las entidades de salud y pensión e iniciar la gestión para depurar la deuda con dichas Entidades.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El liquidador deberá remitir al Despacho la relación de contratos de trabajo vigentes a la fecha de apertura del proceso, indicando el cargo, salario, antigüedad y verificación de aportes a la seguridad social.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que la sociedad tenga trabajadores amparados por fuero sindical, el Liquidador deberá iniciar las acciones necesarias ante el Juez ordinario tendiente a obtener el levantamiento de dicho fuero.

VIGÉSIMO PRIMERO: ADVERTIR que de conformidad con el numeral 2 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, la declaración de apertura del presente proceso, produce la cesación de funciones de los órganos sociales y de fiscalización de la persona Natural Comerciante; así como la separación de los administradores.

VIGÉSIMO SEGUNDO: ADVERTIR que de conformidad con el numeral 7 artículo 50 de la ley 1116 de 2006, la apertura del presente proceso, produce la finalización de pleno derecho de los encargos fiduciarios y los contratos de fiducia mercantil celebrados por el deudor, con el fin de garantizar obligaciones propias o ajenas con sus propios bienes. En consecuencia, se **ORDENA** la cancelación de los certificados de garantía y la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ
Superintendente Delegada para Procedimientos de Insolvencia

TRD: 4151
M9490