



Al contestar cite el No. 2015-01-408508

Tipo: Salida Fecha: 13/10/2015 09:50:27 AM  
Trámite: 17030 - PETICIONES VARIAS (NO DEL LIQUIDADOR) (I  
Sociedad: 800190238 - INVERSIONES Y COND Exp. 27663  
Remitente: 400 - DELEGATURA PARA PROCEDIMIENTOS DE INS  
Destino: 4151 - ARCHIVO APOYO JUDICIAL  
Folios: 3 Anexos: NO  
Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 400-013637

## **AUTO SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

### **Sujeto del proceso**

Inversiones y Condominios la Mansión S. A., en liquidación judicial

### **Liquidador**

Emilgen Gil Barbosa

### **Asunto**

Resuelve solicitudes- requiere a la liquidadora

### **Proceso**

Liquidación Judicial

### **Expediente**

27663

#### **I. ANTECEDENTES**

1. Por medio de radicados 2015-01-357909, de 24 de agosto de 2015, y 2015-01-359271 de 25 de agosto de 2015, la representante legal de la sociedad SVC y Cia. Ltda., indica que compró varios lotes pertenecientes al Condominio la Mansión del Peñón, en Girardot, que se detallan en la Escritura Pública 3214 de la Notaría 58 de Bogotá de noviembre de 2000.
2. Dijo que por medio de Escritura Pública 1604 de la misma Notaría adquirió otros lotes, y que en esa misma escritura se relaciona un área de 52.146 m2, destinada para las zonas comunes de esos lotes, las cuales de "manera oscura" esta entidad, por medio de la liquidadora, ha prometido en venta.
3. Refirió que al adquirir los lotes que menciona, la sociedad vendedora, esto es, la concursada, garantizó que ellos harían parte de una propiedad horizontal para ese momento ya constituida, como consta en la Escritura Pública 3181 de la Notaría 48 de Bogotá, la cual se dio a conocer a esta entidad.
4. Indicó que por dicha compra, la sociedad que representa pagó \$970.565.714, y que dentro de los bienes que se prometieron en venta, se encuentran las zonas comunes que harían parte de la propiedad horizontal, sobre los cuales también tiene derecho por el coeficiente de copropiedad, por lo que no pueden ser enajenados.
5. Adujo que la escritura de desenglobe y venta deja ver que se destinaron 50.000 m2 para zonas comunes.
6. Por lo expuesto, solicitó que se incluyan en la propiedad horizontal los predios que compró su representada, así como las zonas comunes que están relacionada en la escritura de compraventa.
7. Mediante escritos 2015-01-360286 y 360289 de 26 de agosto de 2015, los memorialistas indicaron que adquirieron sendos derechos de dominio de los lotes con matrículas inmobiliarias 307-53452 y 307-53451 y que al momento de celebrar el contrato se les garantizó por la sociedad vendedora que los lotes adquiridos formarían



parte de una copropiedad que tendría amplias zonas comunes y que estaría frente al *“lago para deportes náuticos, predios para sede social, predio para zona náutica, predios para bocatomas, predios para vías y zonas verdes y jardines, etc.* Manifestaron haber pagado alrededor de 40 millones de pesos cada uno.

8. Adujeron que se han enterado de que dentro de este proceso de liquidación se pretenden enajenar todos los bienes de la sociedad, incluyendo la zonas comunes, con lo que dice causársele un gran perjuicio que deberá ser reparado.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. El Despacho no emitirá pronunciamiento en este auto respecto de la autorización de venta de los bienes, por cuanto el auto que trata el tema se encuentra recurrido.
2. Las situaciones planteadas por la representante legal de la sociedad SVC y Cía. Ltda., respecto de las obligaciones contraídas por el sociedad vendedora, evidencian un posible incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la hoy concursada.

En ese sentido, se advierte que dicha sociedad cuenta con mecanismos judiciales en contra del vendedor, en caso de que hayan existido vicios o incumplimientos contractuales.

3. En lo que tiene que ver con la solicitud de inclusión a la propiedad horizontal de los predios que compró su representada, como también las zonas comunes que están relacionada en la escritura de compraventa, cabe precisar que de acuerdo con el artículo 48.2 de la Ley 1116 de 2006, la capacidad de la representante legal de la sociedad se limita al cumplimiento de los actos necesarios para dar por terminado el proceso, pero no está facultada para culminar proyectos de construcción inconclusos, incluyendo la incorporación de bienes a una propiedad horizontal, motivo por el cual se rechazará esta solicitud, por cuanto a partir de la apertura del proceso, el deudor está imposibilitado para realizar operaciones en desarrollo de su objeto social.
4. Es de aclarar que el precio pagado por la compra que aparece en la escritura pública aportada como prueba, es por valor de \$14.971.306, suma muy distinta a los \$970.565.714 enunciados por la peticionaria, refiriendo en la escritura que este valor es dado de acuerdo con el avalúo catastral, *“por cuanto el proyecto Condominio la Mansión del Peñón se encuentra en etapa de desarrollo y no ha desarrollado su infraestructura para incrementar su avalúo”*.
5. De otra parte, del certificado de existencia y representación legal aportado por la sociedad SVC y Cía. Ltda., (representada legalmente por Javier Fandiño), se muestra que Inversiones y Construcciones Condominios la Mansión y Cia. Ltda, es socia de dicha sociedad, junto con la sociedad Administración de bienes raíces la Nacional y Cia. Ltda. Nit. 800108455, de la cual también es socia mayoritaria la sociedad Inversiones y Construcciones Condominios la Mansión y Cia. Ltda., motivo por el cual la liquidadora de esta sociedad, que es la misma de la sociedad Inversiones y Condominios la Mansión S. A., en liquidación judicial, deberá tener en cuenta, dentro del activo de aquella, dicha participación.
6. En respuesta a las manifestaciones de los señores Polo Vela y Vela Pérez, cabe precisar que al igual que la situación de la sociedad SVC y Cía. Ltda., respecto de las obligaciones contraídas por el sociedad vendedora, también evidencian un posible incumplimiento del contrato de compraventa celebrado con la hoy concursada, por lo que también debe advertirse que cuentan con mecanismos judiciales en contra del vendedor, en caso de que hayan existido vicios o incumplimientos contractuales.
7. Ahora llama la atención que pasados 18 años de ocurrida la compraventa, los compradores no han iniciado acciones derivadas del presunto incumplimiento.



8. En lo que tiene que ver con que la venta causaría una pérdida de valor de los bienes, se observa que los compradores pagaron cerca de 40 millones por cada lote, hace 18 años, si ha ocurrido pérdida en el valor comercial de los mismos, no es por la venta que se pretende hacer pues, como se muestra en los recibos de pago de impuesto predial del año 2014, aportados, dichos bienes tienen un avalúo catastral de \$792.000, suma que dista del valor pagado por ellos, o lo que es lo mismo, el valor del avalúo catastral pasados 18 años de la venta, es solo el 1.98% de los 40 millones pagados por ellos, situación que se evidencia en todos los lotes tanto enajenados por la sociedad, como los que actualmente forman parte del inventario, incluidos los lotes que se destinaron para zonas comunes.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado para los procedimientos de Insolvencia,

**RESUELVE:**

**Primero.** Rechazar la solicitud formulada por la representante legal de la sociedad SVC y Cía. Ltda.

**Segundo.** Requerir a la liquidadora para que tenga en cuenta en la sociedad Inversiones y Construcciones Condominios la Mansión y Cia. Ltda., el activo a que se hace referencia en el numeral 5° de la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

**NICOLÁS POLANÍA TELLO**  
Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia

TRD: ACTUACIONES  
2015-01-360289/360286/359271/357909