

ACTA ADJUDICACION DE BIENES

LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA EN LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN

PROYECTO DE ADJUDICACIÓN DE ACTIVOS

MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ, en su calidad de liquidadora de la de la persona natural **NO** comerciante **LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA EN LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN** en coordinación con **CLAUDIA PATRICIA MARTINEZ MONSALVE EN LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN**, y la sociedad **MARCA REGISTRADA BTL LTDA EN LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN**, pone a consideración de los acreedores el acuerdo de adjudicación de bienes, el cual fue remitido a los acreedores que tienen vocación de pago y se encuentran reconocidos por la Superintendencia de Sociedades mediante Auto 640-001061 del 9 de agosto de 2019 -Radicado bajo el No. 2019-06-007405-, con el fin de que se pronuncien sobre el mismo, tal como lo dispone el artículo 57 de la ley 1116 de 2006, en concordancia con el artículo 31 del Decreto 1730 de 2009.

A continuación, se hace un recuento del proceso así:

1.1 APERTURA PROCESO DE LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN:

Mediante Auto 640-002408 del 7 de septiembre de 2018, la Superintendencia de Sociedades admitió a la persona natural **NO** comerciante **LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA** a un proceso de Reorganización Empresarial con sus acreedores en los términos de la Ley 1116 de 2006 y decretó la coordinación procesal del proceso de la persona natural **NO** comerciante **CLAUDIA PATRICIA MARTINEZ MONSALVE** y la sociedad **MARCA REGISTRADA BTL LTDA**. El Acuerdo de Reorganización no logró la mayoría de los votos favorables exigida por la ley y por tal razón solicitaron se diera aplicación al artículo 37 de la Ley 1116 citada, esto es, la liquidación por adjudicación de bienes.

Teniendo en cuenta lo anterior, mediante Auto 640-000111 del 29 de enero de 2020 Rad. 2020-06-000565, la Superintendencia de Sociedades decretó la terminación del proceso de Reorganización de la persona natural no comerciante **LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA** y ordenó la celebración del Acuerdo de Adjudicación, nombrando como liquidadora a **MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ** quien tomó posesión del cargo el 17 de febrero de 2020 y presentó la respectiva póliza judicial mediante escrito radicado bajo el No. 2020-06-001680 del 5 de marzo de 2020, la cual fue aprobada mediante Auto 640-000347 del 24 de marzo de 2020.

Teniendo en cuenta la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19, el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Protección Social, tomo medidas preventivas como el aislamiento social, con el fin de prevenir y controlar la propagación del virus, impidiendo la salida de las personas de sus casas de habitación por algunos meses y posteriormente la medidas de protección de pico y cedula para la salida de las personas para realizar diligencias bancarias, institucionales personales etc., la diligencia de entrega de libros contable y financiera entre el deudor y la liquidadora y el secuestro de bienes, solamente se pudo llevar a cabo 8 de octubre 2020.

1- NORMATIVIDAD

De conformidad con el artículo 37 de la Ley 1429 modificado por el artículo 39 de la Ley 1429 de 2010, la liquidadora presentó mediante escrito radicado bajo el No. 2020-06-007418 del 14 de diciembre de 2020, los gastos de administración causados durante el proceso de la Reorganización y el inventario valorado, corriéndose traslado entre el 14 al 18 de enero de 2021 –consecutivo 640-000008 del 12 de enero de 2021-Rad. 2021-06-000136, termino dentro del cual los acreedores no presentaron objeciones.

1. CALIFICACIÓN Y GRADUACION DE CREDITOS

Durante el proceso de la reorganización la Superintendencia de Sociedades como juez del concurso, reconoció los créditos graduados y calificados y los derechos de voto presentados por la promotora mediante Auto 640-001061 del 9 de agosto de 2019 con Rad. 2019-06-007405, así:

1.1 PRIMERA CLASE DE CREDITOS –FISCALES

FISCALES	NIT / C.C.	DOCUMENTO	No. TITULO	CAPITAL POR PAGAR
ALCALDIA DE FLORIDABLANCA	890205176-8	FACTURA	Impuesto predial apartamento año 2017	\$ 1.828.800
ALCALDIA DE FLORIDABLANCA	890205176-8	FACTURA	Impuesto predial parqueadero año 2017	\$116.800
			TOTAL CRÉDITOS FISCALES	\$1.945.600

1.2 TERCERA CLASE DE CREDITOS HIPOTECARIOS:

HIPOTECARIOS	C.C./ NIT	DOCUMENTO	No. TITULO	CAPITAL POR PAGAR
BANCOLOMBIA S.A.	890903938-8	PAGARÉ	2910091783	\$ 24.269.456
BANCOLOMBIA S.A.	890903938-8	PAGARÉ	900083893	\$ 42.057.979
BANCOLOMBIA S.A.	890903938-8	PAGARÉ	900083891	\$ 60.191.238
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA	860042945-5	PAGARÉ	900083891	\$ 60.191.238
BANCOLOMBIA S.A.	860042945-5	PAGARÉ	60990024183	\$80.111.038
			TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS	\$266.820.949

1.3 QUINTA CLASE DE CREDITOS: QUIROGRAFARIOS: TOTAL CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS \$

ACREEDORES QUIROGRAFARIOS-	CEDULA O NIT.	DOCUMENTO	No. TITULO	VALOR OBLIGACION
BANCO FINANDINA S.A. O FINANDINA ESTABLECIMIENTO BANCARIO	860051894-06	TARJETA CREDITO	484193909081332805	\$4.338.497

BANCO DE BOGOTA S.A.	860002964-4	TARJETA DE CRÉDITO	4595050007357790	\$ 5.567.000
FALLABELLA DE COLOMBIA S.A.	900017447-8	TARJETA DE CRÉDITO	1968	\$ 715.980
JOSE FRANCISCO MARTINEZ GALVIS	17041811-4	PAGARÉ	S/N	\$ 73.000.000
EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT	900579817-0	RECIBO	ADMINISTRACION A 30/06/2018	\$ 2.050.000
COLOMBOAMERICAN SCHOOL	830013819-2	RECIBO	PENSION A JUNIO 30 DE 2016	\$ 2.000.000
CARLOS SARMIENTO GOMEZ		LETRA DE CAMBIO	S/N	\$ 22.400.000
JORGE MONSALVE RODRIGUEZ		LETRA DE CAMBIO	S/N	\$ 19.500.000
BANCO DAVIVIENDA S.A.	860034313-7	PAGARÉ	07604046500159213 - 1061764	\$ 14.554.791
BANCO DAVIVIENDA S.A.	860034313-7	PAGARÉ	07604046500159544 - 1061764	\$ 56.278.743
BANCO DAVIVIENDA S.A.	860034313-7	PAGARÉ	07604046500149495 - 1061764	\$ 470.435
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA	860042945-5	PAGARÉ	07604046500159544 - 1061764	\$ 56.278.743
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA	860042945-5	PAGARÉ	07604046500149495 - 1061764	\$ 470.435
			TOTAL CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS	\$257.624.623

2. INVENTARIO VALORADO

El activo del concursado **LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA** fue valorado en la suma de **CIENTO VEINTITRES MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$123.112.500)**, y está compuesto por el cincuenta por ciento (**50%**) de los siguientes inmuebles y por el 50% de ingresos que se perciben por los arriendos de los inmuebles.

INMUEBLE	DIRECCIÓN	FOLIO MATRICULA	VALOR
Apartamento 1005 Torre 4 (50%) Floridablanca	Cll 200 No. 12-528 Olympos Condominio & Resort Etapa II PH.	300-366092	\$115.612.500
Parqueadero (50%) Floridablanca	Cll 200 No. 12-528 Olympos Condominio & Resort Etapa I	300-360560	\$7.500.000
TOTAL			\$123.112.500

LINDEROS APARTAMENTO 1005 TORRE 4-

Los linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 1406 otorgada el 7 de junio de 2013, en la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga. El apartamento 1005 de la Torre 4 hace parte del OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA II, se encuentra ubicado en el Municipio de Floridablanca (Santander), tiene acceso por la portería común y tiene un área de 92.49 m² y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: del punto 1 al punto 2, en línea quebrada y longitud de 1.84 metros, con ductos comunes. Del punto 2 al punto 3, en línea recta y longitud de 6.16 metros, en parte con el apartamento 1006 de la misma torre y en parte con vacío hacia zona común. Del punto 3 al punto

4, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 5.15, 1.24, 2.98, 1.09 y 2.71 metros con vacío hacia zona común. Del punto 4 al punto 5, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 3.37, 2.00 y 4.02 metros, con vacío hacia zona común. Del punto 5 al punto 6 en línea quebrada y longitudes sucesivas de 2.03, 0.71, 2.35, 1.33, 0.48, 0.97, 2.83, 0.41 y 2.35 metros con vacío hacia zona común. Del punto 6 al punto 7, en línea quebrada y longitudes sucesivas de 1.24 y 0.57 metros, con ducto común. Del punto 7 al punto 1 inicial, en línea recta longitud de 1.31 metros, en parte con gabinete de medidores y en parte con hall de punto fijo común y el acceso al apartamento. Por el NADIR, con placa común de entrepiso que lo separa del apartamento 905 de la misma torre. Por el CENIT en altura viable, con placa común que lo separa del apartamento 1105 de la misma torre.

TRADICIÓN:

El 50% del apartamento 1005 de la torre 4 fue adquirido por el concursado LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA, por compra que le hiciera a FENIX CONSTRUCCIONES S.A., mediante Escritura Pública No. 5927 del 17 de diciembre de 2013, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga.

PARQUEADERO No. 269:

Los linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 3492 otorgada el 13 de noviembre de 2012, en la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga. El parqueadero 269 hace parte del OLYMPO CONDOMINIO & RESORT ETAPA I y se encuentra ubicado en el Municipio de Floridablanca (Santander). Se localiza en el tercer nivel del Edificio Parqueaderos y tiene un área privada de 13,00 metros cuadrados y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas aproximadas: por el NORTE en línea recta longitud de 2.50 metros, con zona común de circulación vehicular; por el ORIENTE en línea recta y longitudes de 0,50, 4,45 y 0,25 metros, con zona común y estructura; por el SUR en línea recta y longitud de 2.50 metros con el parqueadero 302; por el OCCIDENTE en línea recta y longitud de 5,20 metros con el parqueadero 270; por el NADIR con placa común del cuarto nivel de parqueaderos; por el CENIT con altura de 3.10 metros, con placa común de entrepiso que lo separa del segundo nivel de parqueaderos.

TRADICIÓN:

El 50% del parqueadero No. 269 fue adquirido por el concursado LUIS ALEJANDRO RAMIREZ FERREIRA, por compra que le hiciera a FENIX CONSTRUCCIONES S.A., mediante Escritura Pública No. 5927 del 17 de diciembre de 2013, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Bucaramanga.

CÁNONES POR ARRIENDOS RECIBIDOS POR LOS INMUEBLES:

El apartamento 1005 junto con el parqueadero No. 269 se encontraba arrendado antes de que se iniciara el proceso de liquidación por adjudicación, motivo por el cual se le envió carta a la arrendadora **INMOBILIARIA E INGENIERIA AJC LTDA** ubicada en la Calle 23 No. 35-75 de la ciudad de Bucaramanga (Santander) tel. 632-09-09, correo electrónico

servicioalcliente@inajc.com, informándole del inicio del proceso de liquidación por adjudicación y que los cánones de arrendamiento causados a partir del primero de febrero de 2020, fecha en la cual se decretó la liquidación del concursado, deberían ser consignados a la liquidadora, para que hicieran parte del activo a liquidar.

El canon de arrendamiento corresponde al valor de \$1.031.800 M/cte, menos los descuentos del 8% más IVA que corresponde a la comisión de la inmobiliaria por la suma de \$98.227 y los seguros por valor de \$31.459.

Una vez realizados los descuentos se recibió por concepto de arrendamiento mensual la suma de \$902.114.

Arriendos recibidos desde el 1º de febrero de 2020 :

MES DE ARRIENDO	FECHA DE CONSIGNACIÓN	VALOR	50%
ENERO	2/5/2020	\$ 902,352	\$ 451,176
FEBRERO	3/5/2020	\$ 902,114	\$ 451,057
MARZO	4/6/2020	\$ 902,114	\$ 451,057
ABRIL	5/7/2020	\$ 902,114	\$ 451,057
MAYO	6/8/2020	\$ 902,114	\$ 451,057
JUNIO	7/7/2020	\$ 902,114	\$ 451,057
JULIO	8/6/2020	\$ 902,114	\$ 451,057
AGOSTO	05/09/20250	\$ 936,649	\$ 468,325
SEPTIEMBRE	10/6/2020	\$ 936,649	\$ 468,325
OCTUBRE	11/6/2020	\$ 936,649	\$ 468,325
NOVIEMBRE	12/7/2020	\$ 936,649	\$ 468,325
DICIEMBRE	1/6/2021	\$ 936,649	\$ 468,325
ENERO	2/5/2021	\$ 936,649	\$ 468,325
FEBRERO	3/5/2021	\$ 706,744	\$ 353,372
MARZO	4/6/2021	\$ 936,244	\$ 468,122
ABRIL	5/5/2021	\$ 936,244	\$ 468,122
MAYO	6/4/2021	\$ 936,244	\$ 468,122
JUNIO	7/6/2021	\$ 936,482	\$ 468,241
JULIO	8/5/2021	\$ 936,482	\$ 468,241
AGOSTO	9/6/2021	\$ 951,635	\$ 475,818
SEPTIEMBRE	5/10/2021	\$ 951,635	\$ 475,818
OCTUBRE	5/11/2021	\$ 951,635	\$ 475,818
NOVIEMBRE	6/12/2021	\$ 951,635	\$ 475,818
DICIEMBRE	6/1/2022	\$ 951,635	\$ 475,818
ENERO	7/2/2022	\$ 951,635	\$ 475,818
FEBRERO	7/3/2022	\$ 951,635	\$ 475,818
MARZO		\$ 951,635	\$ 475,818
		\$ 24,936,450	\$ 12,468,225

TOTAL ACTIVO ADJUDICAR:

EFFECTIVO	
canones de Arrendamiento	\$ 12.468.225
TOTAL EFECTIVO	\$ 12.468.225
INMUEBLES	
Apartamento 1005 CII 200 No. 12-528 Olympo Condominio & Resort Etapa II PH. Matricula 300-366092 50%	\$ 115,612,500
Parqueadero CII 200 No. 12-528 Olympo Condominio & Resort Etapa I Matricula 300-360560 50%	\$ 7,500,000
TOTAL INMUEBLES	\$ 123,112,500
TOTAL ACTIVO ADJUDICAR	\$ 135,580.725

3. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN:

Provisiones de Gastos de Administración en el proceso de Liquidación por Adjudicación

CONCEPTO	VALOR
Honorarios liquidador	\$7.386.750
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial Apartamento 50% año 2021	\$1.132.350
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial Parqueadero 50% año 2021	\$80.800
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial Apartamento 50% año 2020-600800	\$751.300
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial Parqueadero 50% año 2020	\$45.200
Inscripción acta adjudicacion registro instrumentos publico-40800	\$500.000
TOTAL	\$9.896.400

SALDO ADJUDICAR EN EFECTIVO	\$ 2.571.825
SALDO ADJUDICAR EN MUEBLES	\$123.112.500

4. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DE LA REORGANIZACIÓN:

CONCEPTO	VALOR
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial apartamento 50% año 2020	\$600.800
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial Parqueadero 50% año 2020	\$40.800

Después de adjudicar los gastos de administración de la reorganización el saldo adjudicar es:

SALDO ADJUDICAR EN EFECTIVO	\$1.930.225
SALDO ADJUDICAR EN MUEBLES	\$123.112.500

5. ADJUDICACIÓN DE BIENES

El artículo 58 No. 3 de la Ley 1116 de 2006, establece las reglas para la adjudicación de los bienes y ordena que en primer lugar se reparta el dinero, luego los inmuebles, posteriormente los bienes muebles corporales y finalmente las cosas incorporales y teniendo en cuenta que en este proceso tenemos dinero y bienes inmuebles para adjudicar, se procederá así:

El activo adjudicar está compuesto de la siguiente manera:

5.1 PRIMERA CLASE DE CREDITOS –LABORALES GRADUADOS Y CALIFICADOS EN PRIMERA CLASE DE CREDITOS –FISCALES

FISCALES	NIT / C.C.	No. TITULO	CAPITAL POR PAGAR	VALOR ADJUDICADO 50%
ALCALDIA DE FLORIDABLANCA	890205176-8	IMPUESTO PREDIAL APARTAMENTO AÑO 2017	\$ 1,828,800	\$ 972,800
		IMPUESTO PREDIAL PARQUEADERO AÑO 2017	\$ 116,800	
TOTAL CREDITOS FISCALES				\$ 972,800

Después de adjudicar los créditos laborales y fiscales de primera clase el saldo adjudicar es:

SALDO ADJUDICAR EN EFECTIVO	\$ 957.425
SALDO ADJUDICAR EN MUEBLES	\$ 123.112.500

5.2 TERCERA CLASE CREDITOS HIPOTECARIOS

ACREENCIAS HIPOTECARIAS-TERCERA CLASE	C.C./ NIT	No. TITULO	CAPITAL POR PAGAR	VALOR RECONOCIDO	EFFECTIVO% 957.425	ADJUDICACION APARTAMENTO 50% 115.612.500	ADJUDICACION PARQUEADERO 50% 7.500.000	SALDO POR ADJUDICAR
BANCOLOMBIA	890903938-8	2910091783	\$ 24,269,456	\$ 24,269,456	\$ 87,085	\$ 10,515,858.65	\$ 682,183.50	\$ 12,984,328.58
		900083891	\$ 60,191,238	\$ 60,191,238	\$ 215,982	\$ 26,080,630.79	\$ 1,691,899.50	\$ 32,202,725.46
		900083893	\$ 42,057,979	\$ 42,057,979	\$ 150,915	\$ 18,223,559.05	\$ 1,182,196.50	\$ 22,501,308.19
		60990024183	\$ 80,111,038	\$ 80,111,038	\$ 287,460	\$ 34,711,809.15	\$ 2,251,820.25	\$ 42,859,948.73
CENTRAL DE INVERSIONES SA CISA	860042945-5	900083891	\$ 60,191,238	\$ 60,191,238	\$ 215,982	\$ 26,080,642.35	\$ 1,691,900.25	\$ 32,202,713.15
TOTAL ADJUDICADO CREDITOS TERCERA CLASE				\$ 266,820,949	\$ 957,425	\$ 115,612,500.00	\$ 7,500,000.00	\$ 142,751,024.10

5.3 SALDOS INSOLUTOS

ACREEDORES QUIROGRAFARIOS-	CEDULA O NIT.	No. TITULO	CAPITAL POR PAGAR	SALDOS INSOLUTOS
BANCOLOMBIA	890903938-8	2910091783	24.269.456	12.984.328.58

ACREEDORES QUIROGRAFARIOS-	CEDULA O NIT.	No. TITULO	CAPITAL POR PAGAR	SALDOS INSOLUTOS
BANCO FINANDINA S.A. O FINANDINA ESTABLECIMIENTO BANCARIO	860051894-06	484193908133280-5	\$ 4,338,497	\$ 4,338,497
BANCO DE BOGOTA	860002964-4	459505000735779-0	\$ 5,567,000	\$ 5,567,000
FALABELLA COLOMBIA SA	900017447-8	1968	\$ 715,980	\$ 715,980
JOSE FRANCISCO MARTINEZ GALVIS	17041811-4	S/N	\$ 73,000,000	\$ 73,000,000
EL OLYMPO CONDOMINIO & RESORT	900579817-0	ADMINISTRACION A JUNIO 30 DE 2018	\$ 2,050,000	\$ 2,050,000
COLOMBOAMERICAN SCHOOL	830013819-2	PENSION A JUNIO 30 DE 2016	\$ 2,000,000	\$ 2,000,000
CARLOS SARMIENTO GOMEZ		S/N	\$ 22,400,000	\$ 22,400,000
JORGE MONSALVE RODRIGUEZ		S/N	\$ 19,500,000	\$ 19,500,000
BANCO DAVIVIENDA S.A.	860034313-7	07604046500159213-1061764	\$ 14,554,791	\$ 71,303,969
		07604046500159544-1061764	\$ 56,278,743	
		07604046500149495-1061764	\$ 470,435	
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA	860042945-5	07604046500159544-1061764	\$ 56,278,743	\$ 56,749,178
		07604046500149495-1061764	\$ 470,435	
TOTAL CRÉDITOS QUIROGRAFARIOS INSOLUTOS				\$ 257,624,624

Por lo anterior, y para mayor claridad se presenta el siguiente resumen de la adjudicación así:

RESUMEN ADJUDICACION TOTAL:

	EFFECTIVO	APARTAMENTO FOLIO DE MATRICULA 300-366092 50%	PORCENTAJE ADJUDICACION APARTAMENTO 50%	PARQUEADERO APTO 1005 TORRE 4 50%	PORCENTAJE ADJUDICACION PARQUEADERO APTO 1005 TORRE 4 50%
	\$ 12,468,225.00	\$ 115,612,500.00		\$ 7,500,000.00	
Honorarios liquidador	\$ 7,386,750.00				
Alcaldía Floridablanca Impuesto predial Apartamento y parqueadero	\$ 3,624,050.00				
Inscripcion acta adjudicacion registro de instrumentos publicos	\$ 500,000.00				
Bancolombia	\$ 741,443.00	\$ 89,531,857.65	77.4%	\$ 5,808,099.75	77.4%
Central de Inversiones sa CISA	\$ 215,982.00	\$ 26,080,642.35	22.6%	\$ 1,691,900.25	22.6%
TOTAL ADJUDICADO	\$ 12,468,225.00	\$ 115,612,500.00	100%	\$ 7,500,000.00	100%



MARTHA EUGENIA SOLANO GUTIERREZ
Liquidadora