

Doctora

MARIA VICTORIA LONDOÑO BERTIN

Coordinadora Grupo de Procesos de Liquidación II

webmaster@supersociedades.gov.co

E.S.D

1

Referencia: INFORME DE OBJECIONES, Y CONCILIACION DEL
INVENTARIO VALORADO DE BIENES

Expediente: **84924** ARAMSE SAS en Liquidación

Rafael Eduardo Gutiérrez Alfonso, en mi calidad de liquidador de la sociedad ARAMSE SAS en Liquidación, por medio de la presente me permito rendir el informe de la referencia así:

 RELACION DE OBJECIONES PRESENTADAS

Acreedor	No. Radicado	Fecha
Juan Camilo Ospina Monrroy	2021-01-077845	10-03-2021
Jhon Criostian Duque Rojas	2021-01-078359	09-03-2021
Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero	2021-01-799317	11-03-2021
Banco Scotiabank Colpatria	2021-02-005766	11-03-2021
Lilia Elvira Cortes de Olarte y Henry Olarte Suarez	2021-01-067013	04-03-2021

OBJECIONES CONCILIADAS

2

1) LILIA ELVIRA CORTES DE OLARTE y HENRY OLARTE SUAREZ, Radicado 2021-01-067013 del 4 de marzo de 2021

Los señores Lilia Elvira Cortes de Olarte y Henry Olarte Suarez, presentan una síntesis del negocio original del apartamento 304, que fue remplazado por el apartamento 505, adjuntando el contrato de promesa de compraventa del apto 304 del edificio Sant Oreste, suscrito el 5 de enero de 2016, y autenticado ante la Notaria 23 del Circulo de Bogotá el 1 de marzo de 2016, así mismo presentan la propuesta de remplazo del apartamento 304 por el 505 de fecha 23 de noviembre de 2018, y finalmente adjuntan la carta de aceptación de oferta de remplazo del apto 304.

Así mismo en este oficio se hace una aclaración sobre el error en la nomenclatura de los apartamentos 505 hoy 506; el 504 hoy 505, y 503 hoy 504.

Por lo anterior me allano a la petición de tener a los señores Lilia Elvira Cortes de Olarte y Henry Olarte Suarez, como compradores del apartamento 505 hoy 506 del edificio Sant Oreste.

RELACION DE OBJECIONES Y EXCEPCIONES NO CONCILIADAS

1) JUAN CAMILO OSPINA MONROY. Radicado No. 2021-01-077845 de fecha 10 de marzo de 2021.

3

El señor Juan Camilo Ospina, a través de su apoderado judicial presenta una objeción, hacia el inventario de activos, en el sentido de que excluya del inventario de activos el apto 105 del edificio 344 identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1938518 de la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Centro, aduciendo que se suscribió la Escritura pública No. 688 del 20 de abril de 2018, en la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, según se evidencia en el radicado 2020-01-348300 del 21 de julio de 2020.

Revisado el anterior radicado, se encuentra la copia de la escritura pública No. 688 del 20 de abril de 2018, firmada únicamente por el comprador y el representante legal de ARAMSE, pero sin firma por parte del representante legal del Banco Colpatria ni de la Notaria 23, quienes, al no suscribir la citada escritura pública, no tiene validez jurídica, y por lo tanto no se encuentra dentro de los bienes excluidos que trata el numeral 9 del artículo 55 de la Ley 1116 de 2006. Por lo tanto, esta objeción no está llamada a prosperar.

Ahora con el fin de darle tranquilidad al Señor Juan Camilo y a los otros 16 compradores de apartamentos de Sant Oreste y del proyecto 344, que se encuentran pendientes de la firma de la escritura pública, una vez decretada la apertura de la liquidación judicial de ARAMSE, el 30 de abril de 2020, los encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil quedaron terminados, conforme a los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, por tanto una vez quede en firme la audiencia de resolución de objeciones el juez comunicará la terminación del contrato, mediante oficio al notario competente que conserve el original de las escrituras pertinentes o en su defecto

ordenara a Fiduciaria Colpatria, la restitución de los inmuebles a ARAMSE SAS en Liquidación, para que la Fiduciaria suscriba las correspondientes escrituras o en su defecto el liquidador suscriba las escrituras de venta una vez se encuentren cancelados todos los valores adeudados.

2) SCOTIABANK COLPATRIA SA. Radicado No. 2021-02-005766 de fecha 11 de marzo de 2021.

Lo primero que debo resaltar es que al Banco SCOTIABANK COLPATRIA SA, no es acreedor dentro de esta liquidación. Y valga aclarar que cuando se presentó la solicitud de liquidación ante La Superintendencia de Sociedades, los patrimonios autónomos se encontraban vigentes, por eso no se contabilizaron dichos activos inicialmente.

Ahora frente a los apartamentos, 105, 203 y 502 del Edificio 344 Propiedad Horizontal, que se encuentran actualmente con hipoteca a favor del Banco Colpatria y cuyo titular de dominio es la Fiduciaria Colpatria S.A. Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Proyecto Edificio 344. Con la apertura de la liquidación judicial de ARAMSE, los encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil quedaron terminados, conforme a los numerales 4 y 7 del artículo 50 de la Ley 1116 de 2006, por lo tanto una vez quede en firme la audiencia de resolución de objeciones, se procederá a darle cumplimiento al levantamiento de la hipoteca constituida en cada uno de los apartamentos a la Fiduciaria Colpatria, y ordenara la restitución de los inmuebles a ARAMSE SAS en Liquidación, para que posteriormente la fiduciaria o en su defecto el liquidador suscriba las correspondientes escrituras de venta una vez se encuentren cancelados todos los valores adeudados.

Para mayor aclaración adjunto al informe el concepto de la Supersociedades con radicado 220-025369 del 27 de marzo de 2019

3) JOHN CRISTIAN DUQUE ROJAS: Radicado No. 2021-01-078359 de fecha 9 de marzo de 2021.

5

El señor JOHN CRISTIAN DUQUE ROJAS de forma particular presenta una objeción, hacia el inventario de activos, frente al valor del apartamento 306 del Edificio Sant Oreste, adquirido desde el 3 de mayo de 2018, mediante una cesión por la suma de Trescientos Ochenta Millones (\$380.000.000,00) de pesos mcte, abonando la suma de \$60.000.000,00 y quedando un saldo a la fecha de \$320.000.000,00 de capital, el cual no fue posible su desembolso, como consecuencia de las diferencias surgidas entre la Fiduciaria y los accionistas de Aramse, por cuanto estos últimos recibieron directamente el abono de los 60 millones, y la aprobación del crédito hipotecario por parte del Banco Itau, no fue posible su desembolso, notándose así la imposibilidad del pago por parte del señor Jhon Duque.

Ahora en el inventario de activos de conformidad con el artículo 2.2.2.13.1.4 del Decreto 991 de 2018, el avalúo catastral del apartamento 306, es por la suma de \$441.510.000,00 y en la objeción se presenta un avalúo elaborado por la sociedad Inmobiliaria COBRAC“S por la suma de \$418.139.000,00, y los \$465.000.000, a que hace referencia en su oficio de objeción fue el valor presentado por el suscrito incluyendole interés de mora sobre el capital adeudado.

Finalmente, no concilie el valor del apartamento 306, por la suma de \$418.139.000,00, en atención al inciso 4° del artículo 90 del Estatuto Tributario, establece como precio mínimo del inmueble el correspondiente al avalúo catastral, que para nuestro caso corresponde a la suma de \$441.510.000,00.

 LEY 863 DE 2003

ARTÍCULO 57. DETERMINACIÓN DE LA RENTA BRUTA EN LA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS. Modifícase el inciso 4º del artículo [90](#) del Estatuto Tributario, el cual quedará así:

"Se tiene por valor comercial el señalado por las partes, siempre que no difiera notoriamente del precio comercial promedio para bienes de la misma especie, en la fecha de su enajenación. Si se trata de bienes raíces, no se aceptará un precio inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoavalúo mencionado en el artículo [72](#) de este Estatuto".

6

4) JESUS MARIA PEREZ ROMERO y OLGA PIEDAD ALVAREZ AZUERO. Radicado No. 2021-01-799317 de fecha 11 de marzo de 2021.

Los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero presentan ocho objeciones al inventario de activos a través de su apoderado judicial, para lo cual me pronuncio a cada una de ellas de la siguiente manera:

- 1) **El inventario inicial presentado por la concursada:** Es necesario aclarar que el primer informe contable presentado por el suscrito y la contadora, fue basado en la información reportada inicialmente por ARAMSE, y aclarando que la apertura de esta liquidación inicio en plena restricción de movilidad por el COVID19, lo que dificulto el acceso inicial a los archivos contables.
- 2) **Informes de los encargos Fiduciarios:** Vale aclarar que la Fiduciaria Colpatria siempre ha estado atenta a los requerimientos del suscrito frente a los dos encargos fiduciarios 344 y Sant Oreste, y una vez conocieron mi nombramiento me hicieron la presentación formal de los encargos fiduciarios, el cual apporto el día de hoy nuevamente.

Frente al no reconocimiento de los valores cobrados por la Fiduciaria Colpatria de \$112 y \$120 millones, cuando se presentó la

objeción por parte de ellos, presentaron los correspondientes soportes, de allí su reconocimiento como acreedores en quinta clase.

3. Derecho litigioso de Saludcoop IPS: aclaro que, si bien es cierto que los dineros reconocidos por la CORPORACIÓN IPS SALUDCOOP EN LIQUIDACIÓN, mediante la Resolución RRAS No. 002031 del 26 de enero de 2017, por la suma de \$1.099.269.835.00, hasta tanto no se resuelva el Recurso de apelación ante el Consejo de Estado, no se puede cerrar la oportunidad de recuperarlos por cuanto el artículo 55 de la Ley 472 de 1998, me permite hacer parte de la acción de grupo

Artículo 55º.- Integración al Grupo. Cuando la demanda se haya originado en daños ocasionados a un número plural de personas por una misma acción u omisión, o por varias acciones u omisiones, derivadas de la vulneración de derechos o intereses colectivos, quienes hubieren sufrido un perjuicio podrán hacerse parte dentro del proceso, antes de la apertura a pruebas, mediante la presentación de un escrito en el cual se indique su nombre, el daño sufrido, el origen del mismo y el deseo de acogerse al fallo y de pertenecer al conjunto de individuos que interpuso la demanda como un mismo grupo. Quien no concurra al proceso, **y siempre y cuando su acción no haya prescrito y/o caducado de conformidad con las disposiciones vigentes**, podrá acogerse posteriormente, dentro de los veinte (20) días siguientes a la publicación de la sentencia, suministrando la información anterior, pero no podrá invocar daños extraordinarios o excepcionales para obtener una indemnización mayor y tampoco se beneficiará de la condena en costas.

Por lo anterior este activo debe continuar como contingente hasta tanto no se defina el recurso de apelación de la acción de grupo, y de ser favorable hasta tanto no se tenga la sentencia de la misma.

4. Apartamento 401 del edificio Santo Oreste: antes de iniciar la liquidación judicial de ARAMSE SAS, el 31 de agosto de 2017 el señor Luis Guillermo Acevedo adquirió en compra el apartamento 401, dentro de dicha negociación se aceptó la entrega del apto 205 como forma de pago del apartamento 401, más un excedente en dinero, cuyo saldo hoy es de Sesenta y Un Millones Novecientos Setenta y Seis Mil (\$61.976.000,00) de pesos mcte, por concepto de capital, más los intereses a la fecha.

Frente al acta de entrega, el sr. Luis Guillermo me lo entregó el pasado 4 de diciembre de 2020, y actualmente tengo la posesión del mismo, y se encuentra arrendado con el fin de sufragar los gastos administrativos de los apartamentos 205 y 505 (hoy 506).

Finalmente, frente al pago de las acreencias de los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, una vez quede en firme los proyectos de calificación y graduación de créditos y el inventario de activos, el Juez del concurso me ordenará, en ese momento el pago con el efectivo y la adjudicación de los bienes.

5. Créditos Privilegiados a favor de Henry Olarte y Lilia Elvira Cortes.

Según el Registro civil de nacimiento aportado, efectivamente los señores Henry Olarte Suarez y Lilia Elvira Cortes son los padres del señor Andrés Olarte Cortes, accionista y subgerente de la empresa, ahora haciendo la lectura del artículo 24 de la Ley 1116 de 2006, para el caso en concreto no hacen parte de los vinculados a la sociedad.

Frente al nacimiento de la relación legal como compradores del apto 502 y 505 del edificio 344, la señora Lilia Elvira Cortes, fue aportante de área dentro de dicho proyecto como se aprecia en el documento de constitución del Patrimonio autónomo 3-44, para lo cual como contraprestación se le adjudicó inicialmente los apartamentos 604 y 606, recibiendo finalmente el apto 504 el cual fue escriturado en su oportunidad y quedó pendiente la escrituración del apto 502.

Por otra parte frente al apartamento adquirido por los señores Henry Olarte Suarez y Lilia Elvira Cortes en el edificio Sant Oreste, quiero inicialmente advertir que mi función como liquidador es ser garantista tanto de la empresa en liquidación como de sus acreedores, y mis decisiones deben estar ajustadas a derecho, es por tanto que le doy total credibilidad a la contabilidad entregada y hoy soportada con el

contrato de promesa de compraventa del apto 304 del edificio Sant Oreste de fecha 5 de enero de 2016, debidamente autenticado ante la Notaria 23 del Circulo de Bogotá, así mismo se aportó el documento de aceptación de cambio del apartamento 304 por el 205 de Sant Oreste.

6. Aclaración nomenclatura apto 505, 504 y 503. Y adjudicación apartamento 505 x 304 de Sant Oreste

Frente al error en la nomenclatura de los apartamentos 503, 504 y 505, fue conocida por el suscrito desde que se me hizo entrega del informe por parte de la Fiduciaria Colpatria y posteriormente por el Señor Andrés Olarte cuando me entregó formalmente el apto 505 hoy 506.

Para aclaración del señor apoderado, este error lo subsanare una vez la fiduciaria Colpatria restituya los inmuebles bien a cada uno de los acreedores, o directamente a Aramse SAS en liquidación, elevando a escritura pública la aclaración de la nomenclatura.

En cuanto al reproche del apartamento 304, sírvase tener lo contestado en el numeral anterior (5)

7. Solicitud pago de \$2.038.029.079,00 por capital

Los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, suscribieron junto con el suscrito el acta de conciliación No. 02 de fecha 28 de enero de 2021, donde llegamos al siguiente acuerdo:

Reconocer y pagar dentro del proceso liquidatorio como Capital la suma de \$610.000.000 a favor de Jesús María Pérez Romero, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.367.372 de Bogotá D.C. y Olga Piedad Álvarez Azuero, identificada con la cedula de

ciudadanía No. 36.163.478 de Neiva-Huila, como crédito privilegiado de Segunda Clase – Prendarios- por compra de vivienda.

NO SE CONCILIA por las partes, el reconocimiento de las obligaciones o sumas dinerarias por concepto de intereses remuneratorios, compensatorios y/o moratorios causados o que se causaren en el futuro, clausula penal, sanciones contractuales, terminación o conciliación de procesos judiciales, obligaciones solidarias y/o garantizadas por terceros por lo cual, se deja a discreción y criterio de la Superintendencia de Sociedades, la determinación de los mismos y su inclusión en el Proyecto de Graduación y Calificación de Acreencias.

Finalmente, frente a las acreencias y bienes no relacionadas a que hace referencia, aclaro que dentro de la contabilidad presentada por ARAMSE aparecían registros pendientes de pago a favor del señor Jesús María Pérez, por la suma de \$524.001.000, y en la solicitud de reconocimiento presentada por los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, UNICAMENTE aportaron recibos de pago por valor de \$610.000.000,00, valores que fueron conciliados por el suscrito.

8. Solicitud avalúo apartamento 503

Lo primero que hay que señalar es que la etapa procesal de adjudicación de bienes, es posterior a la audiencia que resuelva las objeciones del Proyecto de Calificación y Derechos de Voto, así como del Inventario de Activos, por otra parte, los acreedores se deben sujetar a la prelación de créditos, dicho lo anterior los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, a hoy no hay certeza de que se les pague en efectivo o se les adjudique bienes.

Así mismo frente al caso puntual del avalúo del apto 503 al igual que los demás apartamentos están avaluados por el valor catastral que señala el inciso segundo del artículo 2.2.2.13.1.4 del Decreto 991 de 2018.

SOBRE EL TRASLADO DE LAS OBJECIONES

1) JESUS MARIA PEREZ ROMERO y OLGA PIEDAD ALVAREZ AZUERO. Sin Radicado de fecha 26 de marzo de 2021.

Los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero presentan cinco objeciones al inventario de activos a través de su apoderado judicial, para lo cual me pronuncio a cada una de ellas de la siguiente manera:

1. Situación real del apartamento 502 del edificio 344

Solicito tener como respuesta lo contestado a SCOTIABANK COLPATRIA SA. Radicado No. 2021-02-005766 de fecha 11 de marzo de 2021, en la página 4 de este informe, así mismo lo contestado al numeral 5 de las objeciones de los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero en la página 8 de este informe.

2. Entrega apartamento 503, y calificación conjunta

Solicito tener como respuesta lo contestado en el numeral 8 a los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, en la página 8 de este informe.

Así mismo le aclaro que los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, suscribieron un contrato de Promesa de

Compraventa sobre uno de los apartamentos del proyecto IWOKA, que iba a desarrollar ARAMSE y que finalmente por causas de iliquidez no llevo a cabo su construcción.

En cuanto al registro del apto 503 de Sant Oreste, en el Proyecto de Calificación inicial, fue un error involuntario del suscrito, corregido en el Proyecto presentado con las objeciones, por cuanto nunca se suscribió algún documento de remplazo del apto de IWOKA por alguno de los apartamentos de los proyectos 344 y Sant Oreste. Pero a pesar de ello la calificación continua en segunda clase como compradores de vivienda.

Frente a la calificación conjunta, las reclamaciones presentadas se hacen de forma conjunta por los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, por tal razón se reconocen de igual manera en cincuenta por ciento para cada uno de ellos.

Nombre O Razón Social	No. de Identificación	Clase de Credito	Fecha Promesa de Compraventa	Saldo de Capital x Pagar	IDENTIFICACION BIEN EN GARANTIA
Jesus Maria Perez Romero	19.367.372	Privilegiado compra APTO	19/01/2013 IWOKA PH	305.000.000,00	Comprador Apto lwoka
Olga Piedad Alvarez Azuero	36.163.478	Privilegiado compra APTO	19/01/2013 IWOKA PH	305.000.000,00	Comprador Apto lwoka
Sub total Compradores proyecto IWOKA				610.000.000,00	

3. Apartamento 304

Por favor tener por contestado en el allanamiento realizado por el suscrito en la página 2 de este informe, y tener como pruebas los anexos a este documento.

4. Inclusión acreedores Pedro Luis Quintana, Parabrisas y Laterales Curvos SAS y Coval Comercial S.A.

Frente a la inclusión de los acreedores Pedro Luis Quintana, Parabrisas y Laterales Curvos SAS y Coval Comercial S.A. lo hago con el fin de garantizarles el debido proceso, por cuanto las notificaciones a los despachos judiciales realizadas por el suscrito se hicieron en el mes

de mes de junio de 2020, cuando estábamos en aislamiento preventivo por el COVID 19, lo que ha generado a la fecha cierre de despachos judiciales y la gran mayoría de los procesos no se encuentran digitalizados, lo que imposibilita el conocimiento de las actuaciones en cada uno de los procesos, ahora con el fin de ser garantista con los acreedores que presentaron sus procesos ejecutivos desde el año 2016 en los correspondientes Juzgados de la ciudad de Bogotá, y los Juzgados decretaron la nulidad del artículo 20 de la Ley 1116 de 2006, posterior a la fecha de traslado. Es por ello que se reconocen sus acreencias.

5. Exclusión acreencias María Esperanza Cristancho de Romero, Giovanna Alexandra Romero, Julio Cesar Romero y María José Cristancho.

Esta petición no tiene relación con el traslado de inventarios, pero con el fin de darle tranquilidad le informo que los miembros de la familia Romero Cristancho fueron Fideicomitentes aportantes de área de una de las casas donde se construyó el proyecto 344, por lo anterior se debe respetar ese negocio jurídico. Así mismo reitero que los encargos fiduciarios terminaron

2) LILIA ELVIRA CORTES DE OLARTE y HENRY OLARTE SUAREZ. Sin radicado del 27 de marzo de 2021

Los señores Lilia Elvira Cortes de Olarte y Henry Olarte Suarez, presentan el 4 de marzo, un documento dirigido al apoderado judicial de los señores Jesús María Pérez Romero y Olga Piedad Álvarez Azuero, donde refutan las afirmaciones en contra de ellos, por lo tanto, no me pronuncio a este documento.

RELACION DE PRUEBAS APORTADAS

1. Tres Certificados de tradición de los apartamentos 105, 203 y 502 del edificio 344
2. Contrato fideicomiso 344
3. Informe de la Fiduciaria Colpatria
4. Propuesta remplazo apto 304 x 505
5. Aceptación propuesta de remplazo apto 304 x 505
6. Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos
7. Concepto No. 220-025369 terminacion encargos fiduciarios Supersociedades

14

ANEXOS

 Los documentos relacionados como pruebas.

Cordialmente



Rafael Eduardo Gutiérrez Alfonso
LIQUIDADOR