RESOLUCIÓN No. 040 DEL 13 DE OCTUBRE DE 2023

Por medio de la cual el Agente liquidador ordena la venta de bienes inmuebles a través de invitación pública

El Agente liquidador de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA, en uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren el Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) y el Decreto 2555 de 2010 y, en uso de su competencia legal y funciones públicas transitorias establecidas en los artículos 294 y 295 del decreto ley 663 de 1.993 y en concordancia con el artículo 9.1.3.3.2. Del Decreto 2555 de 2010; la Resolución 20224400076942 del 10 de marzo de 2022; la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias y

CONSIDERANDO:

1. Que la SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA ordenó liquidación forzosa administrativa de la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA (COOPERAN), mediante Resolución número 20224400076942 del 10 de marzo de 2022.

2. Que mediante resolución N° 20224400076942 del 10 de marzo de 2022 emitida por el ente de regulación y control, fue designado como Agente Liquidador el doctor JOSÉ WILLIAM VALENCIA PEÑA, identificado con cédula de ciudadanía número 71.701.932.

3. Que en desarrollo de las etapas procesales que debe surtir el proceso concursal que adelanta la COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES LTDA. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA (COOPERAN), se surtieron los avisos de emplazamiento a todo el universo de acreedores o interesados que se consideraran con derecho a presentar reclamaciones dentro del término legal establecido.

4. Que mediante resolución 09 de día 30 de septiembre de 2022 el Agente Liquidador, determinó, calificó y graduó los derechos excluidos de la masa y a cargo de ella reclamados oportunamente como créditos temporáneos conforme a la prelación legal.

5. Que, como parte de las funciones propias del liquidador, se encuentra la de enajenar los activos de la entidad a su cargo, para que con su producto proceda al pago gradual y progresivo de los pasivos debidamente soportados y reconocidos.

6. Que, el Inciso Tercero del Numeral Segundo del Artículo 293 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero indica lo siguiente; "*la realización de activos y de los demás actos de gestión se regirá por las normas de derecho privado aplicables por la naturaleza del asunto*"

7. Que, en concordancia de lo anterior, el Numeral Primero del Artículo 295 del mismo Estatuto, señala que el liquidador cumplirá funciones públicas administrativas transitorias, sin perjuicio de la aplicabilidad de las reglas del derecho privado a los actos de gestión que debe ejecutar durante el proceso de liquidación.

8. Que, los artículos 9.1.3.4.1 y 9.1.3.4.2 del Decreto 2555 de 2010 establecen las reglas básicas para la enajenación de activos en el marco del proceso de liquidación.

9. Que la superintendencia de la economía solidaria dio concepto previo frente a los dos peritos evaluadores que presentaron sus hojas de vida, y dio paso al liquidador para que, con base en criterios técnicos, económicos y más que tenga bien analizar, eligiera uno de ellos.

10. Que el agente liquidador designó como perito evaluador al señor Joaquín Felipe Rodríguez Rodríguez, quien realizó los respectivos dictámenes, sobre bienes muebles e inmuebles así:

Inventario de activos valorados referido a bienes inmuebles y muebles se relacionan a continuación:

TIPO DE PREDIO	# PREDIOS	VALOR
RURAL	16	***73.583.515.269***
URBANO	27	***69.646.211.719***
VEHÍCULO	6	***759.700.000***
TOTAL	***49***	***143.989.426.988***

11. Que, mediante Resolución 010 del 11 de noviembre de 2022, se aceptó la valoración de los activos de la entidad, acto administrativo debidamente notificado y en firme luego de resueltos los recursos de reposición presentados en su contra. Con constancia de firmeza del 31 de diciembre de 2022.

12. Que, en la aplicación de los principios de buena fe, transparencia, imparcialidad, eficacia, eficiencia y publicidad, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 9.1.3.4.1 y 9.1.3.4.2 del Decreto 2555 de 2010, se emitió Auto No. 008 del 01 de diciembre de 2022 Por medio del cual se creó PROCEDIMIENTO PARA ENAJENACIÓN DE ACTIVOS.

13. Que Aprobado el procedimiento para enajenación de activos, se procedió a iniciar las gestiones tendientes a la enajenación por ventas directas sobre los activos valorados, habiéndose efectuado ventas sobre los siguientes grupos de bienes así:

RESUMEN ACTIVOS VENDIDOS

TIPO	# PREDIOS	VALOR
RURAL	7	1.650.939.428
URBANO	3	7.646.000.000
VEHÍCULO	2	408.000.000
TOTAL	***12***	***9.704.939.42***

14. Que mediante resolución 2023331001085 del 2 de marzo de 2023 la Superintendencia de la Economía Solidaria concedió prórroga por el término de un (1) año adicional para continuar adelantando las etapas procesales del proceso de liquidación forzosa administrativa de la cooperativa.

15. Que, en virtud de lo establecido en el Articulo 2.4.2.3.4 numeral 2[1] y el 2.4.2.1.10[2] del Decreto 2555 de 2010, cuando no se pueda enajenar los activos a través del procedimiento de ventas directas, el Agente liquidador podrá hacerlo a través de una invitación pública.

16. Que el proceso de liquidación dispone de activos valorados, respecto de los cuales debe procurar su enajenación para el cumplimiento de los fines del proceso concursal.

17. Que el Agente Liquidador de Cooperan en liquidación dispuso a través de la resolución 39 del 23 de septiembre de 2023 la enajenación parcial de sus activos materiales referidos a bienes inmuebles de propiedad de la entidad intervenida bajo el mecanismo de invitación pública para presentar ofertas en sobre cerrado de conformidad a lo preceptuado el artículo 9.1.3.4.1 del decreto 2555 de 2010, los activos objeto de enajenación, cuyo valor de referencia fue el equivalente al 80% del avalúo aceptado en proceso de liquidación.

[1] 2. Enajenación. En todo caso, a partir de la toma de posesión el Agente Especial podrá enajenar los activos de la entidad que considere necesarios, siguiendo para el efecto, el procedimiento previsto en el artículo 2.4.2.1.9 del presente Decreto. Durante la posesión para liquidar, el liquidador podrá adelantar el procedimiento de enajenación previsto en el artículo 2.4.2.1.10 del presente Decreto, sin requerir autorización por parte del Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop, o de la Superintendencia de la Economía Solidaria en el caso de cooperativas no inscritas en el Fondo.

[2] ARTÍCULO 2.4.2.1.10. Enajenación especial. Cuando el Agente Especial así lo considere, previa autorización del Fondo de Garantías de Entidades Cooperativas, Fogacoop, o la Superintendencia de la Economía Solidaria en el caso de cooperativas no inscritas, los activos se podrán enajenar sin sujeción al procedimiento descrito en el artículo anterior, a través de martillos realizados por entidades autorizadas para el efecto o de una invitación pública para presentar propuestas. En tal caso la base del martillo o de la invitación pública para presentar propuestas no será inferior al setenta por ciento (70%) del valor que al efecto se haya determinado, de acuerdo con las condiciones de mercado. Para este efecto la invitación deberá publicarse por lo menos dos (2) veces con un intervalo de ocho (8) días calendario en un medio masivo de comunicación.

18. Agotado el termino para presentar ofertas no se recibieron las mismas por lo que el liquidador, dispone una nueva resolución para la enajenación parcial de sus activos materiales referidos a bienes inmuebles de propiedad de la entidad intervenida bajo el mecanismo de invitación pública para presentar ofertas en sobre cerrado de conformidad a lo preceptuado el artículo 9.1.3.4.1 del decreto 2555 de 2010, los activos objeto de enajenación, cuyo valor de referencia será el 70% respectivamente del avalúo aceptado en proceso de liquidación así:

TIPO DE PREDIO	# PREDIOS	VALOR
RURAL	2	***25.393.864.239***
URBANO	8	***25.672.343.006***
TOTAL	***10***	***51.066.207.245***

Los bienes inmuebles objeto de la presente invitación pública se detallan por su clase, áreas construidas y usos, conforme se aprecia en el anexo Nro. 1 que hace parte integral del presente acto.

19. **Efectos vinculantes.** La presente invitación**,** genera efectos vinculantes, tanto para la cooperativa como para el oferente.

20. Que con el fin de informar a los interesados, en la presente invitación pública para presentar ofertas, se publicará un aviso en un diario de amplia circulación nacional por lo menos dos (2) veces con un intervalo de ocho (8) días calendario así:

- **Presentación de ofertas.** Se recibirán ofertas en sobre cerrado en el despacho del liquidador ubicado en la Carrera 50 No 49ª -52 segundo piso Edificio del Café municipio de Andes Antioquia, en horas hábiles desde el día 18 de octubre de 2023 hasta el día 02 de noviembre de 2023, a las 5:00 p.m,. Las ofertas presentadas por fuera de la hora y fecha se entenderán no presentadas.
- **Parágrafo primero.** El sobre deberá contener en su parte frontal la indicación de oferta. Esto, con el fin de diferenciar el sobre de la correspondencia ordinaria recibida por la entidad. El sobre deberá contener la oferta económica en la cual se identifiquen plenamente los activos por los cuales se realiza la oferta, el valor ofertado por los mismos y la manera en la cual se realizará el pago, entendiendo que EL ENAJENANTE solo aceptará pagos de contado. En el evento en que un oferente realice ofrecimiento por dos o más activos o lotes, deberá especificar el valor individual de su ofrecimiento.
- **Parágrafo segundo.** El oferente deberá impartir autorización a COOPERAN para que realice la consulta ante centrales de información, listas vinculantes y en general en todas aquellas bases de datos que permitan establecer que su perfil se ajusta a las políticas adoptadas para la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

21. **Visita inspección a los activos y solicitudes de aclaración**. En el caso en que se requiera, los interesados en participar en el proceso de venta podrán solicitar visitas para la

inspección a los activos objeto de interés y que se encuentren en poder de COOPERAN, con el fin de que tengan conocimiento y certeza sobre el estado de estos, Para lo anterior los interesados deberán remitir correo electrónico elevando su solicitud, indicando el activo objeto de la visita, nombres e identificación de las personas que realizarán la visita, y propuesta de fecha y hora. Asimismo, a través de oficio o correo electrónico, los interesados podrán solicitar información adicional sobre los activos o aclaraciones a la información pública en el aviso de venta; A través de correo electrónico, EL ENAJENANTE dará respuesta vía correo electrónico a las solicitudes recibidas.

22. **Documentos de titulación.** La documentación correspondiente a la tradición de bienes objeto de la invitación, como lo son escrituras públicas, certificados de tradición y avalúos, se dejan a disposición de los interesados en participar en la invitación publica, en el tercer piso de la sede principal de COPERANDES ubicada en la Carrera 50 No 49ª -52, los días jueves y viernes de 8:00 a.m. - 12:00 m y de 2:00 p.m. -5:00 p.m. durante el termino de vigencia de la invitación.

22. Prohibición de cesión de derechos económicos. Los derechos derivados de la adjudicación a que hace referencia la presente resolución, no podrán ser objeto de cesión, a ningún título, y por tanto la transferencia del dominio solo se efectuará al adjudicatario, que resulte beneficiario de la invitación pública.

23. Audiencia de apertura. Audiencia que se realizará en las instalaciones de COOPERANDES Carrera 50 No 49ª -52 el día 03 de noviembre de 2023 a las 11:00 a.m., con la presencia de los interesados o su apoderado debidamente acreditados que presentaron sus propuestas y con el acompañamiento del equipo asesor del proceso y la Contraloría. En la audiencia se dará Lectura a la oferta económica de los proponentes, se verificará el valor total de la oferta económica, se leerá solo la oferta por el precio base o por encima del precio base de venta tenido en cuenta en la invitación, de lo cual se levantará la respectiva acta. Se le dará un número a cada sobre para proteger la identidad de los oferentes en salva guarda de lo preceptuado en la ley 1581 de 2012.
Parágrafo primero. Las ofertas económicas recibidas serán ordenadas de mayor a menor en función al valor ofrecido por cada activo, y se realizará la adjudicación en venta a aquel oferente que oferte un mayor valor por un activo específico, o que liquidador atendiendo a los criterios de beneficio general para la comunidad, destinación del inmueble y demás decida adjudicar.
Parágrafo segundo. Hecho lo anterior, se concederá el uso de la palabra a los oferentes, su representante legal o apoderado debidamente constituido, para que manifiesten de viva voz si desean aumentar su propuesta económica. Cada vez que un oferente realice un aumento de la propuesta económica, COOPERAN concederá nuevamente el uso de la palabra a los demás para que manifiesten si desean ofrecer un valor superior. No obstante, si se aprecia que no hay mejoramiento en el precio de venta, COOPERAN podrá detener las rondas y proceder a la adjudicación.
Parágrafo tercero. En el caso de empate en la oferta más alta por un bien especifico y sin que se haya mejorado el precio de venta, procederá con el mecanismo de desempate, el cual se describe a continuación: Cada uno de los oferentes que se encuentren en situaciones de empate, tendrán un periodo de cinco (5) minutos para efectuar un primer y único lance, en el cual mejorará el valor de su oferta. Se adjudicará en venta el activo a aquel oferente que oferte un mayor valor por un activo específico. En caso de persistir el empate, se le adjudicará al oferente que haya presentado la primera oferta.
Parágrafo cuarto. Una vez realizada el acta de audiencia de apertura de sobres, se le informará al oferente que resulte ganador sobre la adjudicación del inmueble.

Parágrafo quinto. Posterior a la adjudicación, el beneficiario contará con 5 días calendario, para consignar a la cuenta de la cooperativa Nro. 10252572381 De Bancolombia, el 20% del valor de la oferta, valor que se tendrá como arras frente a un eventual incumplimiento del adjudicatario. Una vez probada la consignación se procederá a la celebración de la compraventa con los pormenores del negocio jurídico, mediante escritura pública de compra venta se suscribirá el día 01 de diciembre de 2.023 a las 3 P. M., en la Notaría única del municipio de Andes.

Parágrafo Sexto. El pago total del precio de adjudicación del bien o bienes debe estar consignado en la cuenta bancaria de cooperan en liquidación indicada anteriormente, a más tardar dentro de los 5 días anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura pública de transferencia del dominio. Los gastos notariales que se causen por la transferencia del o los inmuebles corren a cargo de las partes contratantes por partes iguales, esto es, 50% para cada uno, los gastos por concepto de boleta fiscal o de beneficencia, así como los gastos derivados del registro en la Oficina de Instrumentos Públicos serán a cargo exclusivo del comprador; la totalidad de las obligaciones que se originen y causen sobre el inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública serán cargo del adjudicatario comprador.

Entrega material. La entrega real y material del o los inmuebles objeto de adjudicación se efectuará una vez se haya inscrito en el folio de Matrícula Inmobiliaria al titular beneficiario de la adjudicación de bienes.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, y conforme a las facultades y competencias que le otorgan las normas que regulan el proceso de liquidación, El Agente Liquidador

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la venta de los bienes inmuebles relacionados en la parte considerativa del presente acto, a través de invitación pública para presentar ofertas en sobre cerrado, cuyo precio base será, el 70% del valor del avaluó, según los descrito en el anexo Nro. 1. que hace parte integral de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el contenido del presente acto a la SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA y a los acreedores e interesados a través de publicación en periódico de amplia circulación nacional y en la página web de la cooperativa, para su conocimiento y fines pertinentes.

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Andes – Antioquia -, a los trece (13) días del mes de octubre de 2023.

JOSÉ WILLIAM VALENCIA PEÑA
Liquidador

AVALUÓ DE INMUEBLES - MAQUINARIA COOPERATIVA DE CAFICULTORES DE ANDES 2023

#	MUNICIPIO	NOMBRE DEL PREDIO Y/O DIRECCIÓN	UBICACIÓN	TIPO DE PREDIO	FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIRIAS QUE LO COMPONEN	TERRENO	AREA CONSTRUIDA	MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS	*TOTAL*
1	ANDES	EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL (RPH), BODEGA, ALMACEN, AUDITORIO.	1) CRA 53 NO. 50-03/05; 2) DIAGONAL 53 NO. 50-11/13; 3) CRA 53 A NO. 50-06	URBANO	004-38369	816.936.963	1.904.700.840	-	***2.721.637.803***
2	ANDES	EDIFICIO DE LOS ANDES PROPIEDAD HORIZONTAL (RPH), BODEGA, ALMACEN, AUDITORIO.	1) CRA 53 NO. 50-03/05; 2) DIAGONAL 53 NO. 50-11/13; 3) CRA 53 A NO. 50-06	URBANO	004-38370	355.625.882	829.147.102	-	***1.184.772.984***
3	ANDES	CENTRAL BENEFICIO CHAPARRALA	CORREGIMIENTO LA CHAPARRALA, VEREDA QUEBRADA ARRIBA	RURAL	004-16261	136.199.000	4.764.607.946	8.757.246.649	***13.658.053.595***
4	JARDÍN	BODEGAS Y LOTE PARAZAL	CARRERA 5 NO. 4-09/19 CRA. 6 NO. 1-108	URBANO	004-11496	3.269.000.000	263.204.059	-	***3.532.204.059***
5	JARDÍN	TERRENO COLINDANTE COMPRAS DE CAFÉ LA TEBAIDA	CALLE 5 NO. 4-09/19 CRA. 6 NO. 1-108	URBANO	004-7568	10.364.200.000	-	-	***10.364.200.000***
6	BETANIA	BODEGA LA 40	CALLE 21 NO. 15-47	URBANO	004-46495	1.221.920.000	1.101.009.000	-	***2.322.929.000***
7	HISPANIA	CASA LOTE HISPANIA	CRA 52 N 49-53	URBANO	004-42224	739.200.000	33.570.852	-	***772.770.852***
8	C. BOLIVAR	CENTRAL BENEFICIO FARALLONES EL CAIMAN	LOTE EL CAIMAN, VEREDA LA ARBOLEDA	RURAL	005-3493	193.286.100	3.717.061.504	4.651.230.010	***8.561.577.614***
9	C. BOLIVAR	EDIFICIO MARCO JULIO MARÍN RPH (ALMACEN INSUMOS AGROPECUARIOS)	CRA. 47 NO. 48-11; 48-13; 48-21 Y 48-23 2) CALLE 48 NO. 47B-08; 47B-12 Y 47B-38	URBANO	005-19656	564.702.155	1.000.083.277		***1.564.785.432***
10	C. BOLIVAR	EDIFICIO MARCO JULIO MARÍN RPH (OFICINAS Y AUDITORIO)	CRA. 47 NO. 48-11; 48-13; 48-21 Y 48-23 2) CALLE 48 NO. 47B-08; 47B-12 Y 47B-38	URBANO	005-19657				
			TOTAL			**17.661.070.100**	**13.613.384.580**	**13.408.476.659**	**44.682.931.339**

TIPO DE PREDIO	# PREDIOS	VALOR
RURAL	2	***22.219.631.209***
URBANO	8	***22.463.300.130***
TOTAL	***10***	***44.682.931.339***

1- Los inmuebles 1, 2, 9 y 10, al ser propiedad horizontal, en la cual se encuentra un punto de compra que no es para la venta, se realiza prorrateo para el valor del terreno y proceder a su exclusión del presente analisis.

2- El inmueble 5 corresponde a 14.806 metros cuadrados los cuales no han sido construidos (La tebaida)