



## AUTO SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

### Sujeto del Proceso

Almacenes La 14 S.A. en liquidación judicial

### Liquidador

Felipe Negret Mosquera

### Asunto

Artículo 5.3 de la Ley 1116 de 2006  
Levantamiento de medidas cautelares

### Proceso

Liquidación judicial

### Expediente

10314  
J2024444060211000079

## I. ANTECEDENTES

1. Con memorial 2025-01-043618 de 11 de febrero de 2025, el liquidador solicitó ordenar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas sobre los siguientes bienes inmuebles, teniendo en cuenta que estos fueron vendidos y el comprador ha pagado el 100% del valor pactado.

Ítem	Parqueadero / FMI	Ítem	Parqueadero / FMI
1	Parqueadero PE-404 / 100-83477	53	Parqueadero D-503 / 100-0083529
2	Parqueadero A-401 / 100-83478	54	Parqueadero D-504 / 100-0083530
3	Parqueadero A-402 / 100-83479	55	Parqueadero D-508 / 100-0083531
4	Parqueadero A-403 / 100-83480	56	Parqueadero D-509 / 100-0083532
5	Parqueadero A-404 / 100-83481	57	Parqueadero D-510 / 100-0083533
6	Parqueadero A-405 / 100-83482	58	Parqueadero D-511 / 100-0083534
7	Parqueadero A-406 / 100-0083483	59	Parqueadero D-512 / 100-0083535
8	Parqueadero A-407 / 100-0083484	60	Parqueadero D-513 / 100-0083536
9	Parqueadero A-408 / 100-0083485	61	Parqueadero D-514 / 100-008353
10	Parqueadero A-409 / 100-0083486	62	Parqueadero D-515 / 100-0083538
11	Parqueadero A-410 / 100-0083487	63	Parqueadero D-519 / 100-0083539
12	Parqueadero A-411 / 100-0083488	64	Parqueadero D-520 / 100-0083540
13	Parqueadero A-412 / 100-0083489	65	Parqueadero D-521 / 100-0083541
14	Parqueadero A-413 / 100-0083490	66	Parqueadero D-522 / 100-0083542
15	Parqueadero A-414 / 100-0083491	67	Parqueadero E-501 / 100-0083543
16	Parqueadero A-415 / 100-0083492	68	Parqueadero E-502 / 100-0083544
17	Parqueadero A-416 / 100-0083493	69	Parqueadero E-503 / 100-0083545
18	Parqueadero A-417 / 100-0083494	70	Parqueadero E-504 / 100-0083546
19	Parqueadero A-418 / 100-0083495	71	Parqueadero E-508 / 100-0083547
20	Parqueadero A-419 / 100-0083496	72	Parqueadero E-509 / 100-0083548
21	Parqueadero A-420 / 100-0083497	73	Parqueadero E-510 / 100-0083549
22	Parqueadero A-421 / 100-0083498	74	Parqueadero E-511 / 100-0083550
23	Parqueadero A-422 / 100-0083499	75	Parqueadero E-512 / 100-0083551
24	Parqueadero B-408 / 100-0083500	76	Parqueadero E-513 / 100-0083552
25	Parqueadero B-409 / 100-0083501	77	Parqueadero E-514 / 100-0083553
26	Parqueadero B-410 / 100-0083502	78	Parqueadero E-515 / 100-0083554

Validar documento Res. 325 19-01-2015  
f6ea-Pe44-iCea-0e44-a875-00Q4

Ítem	Parqueadero / FMI	Ítem	Parqueadero / FMI
27	Parqueadero B-411 / 100-0083503	79	Parqueadero E-519 / 100-0083555
28	Parqueadero B-412 / 100-0083504	80	Parqueadero E-520 / 100-0083556
29	Parqueadero B-413 / 100-0083505	81	Parqueadero E-521 / 100-0083557
30	Parqueadero B-414 / 100-0083506	82	Parqueadero E-522 / 100-0083558
31	Parqueadero B-415 / 100-0083507	83	Parqueadero F-501 / 100-0083559
32	Parqueadero B-419 / 100-0083508	84	Parqueadero F-502 / 100-0083560
33	Parqueadero B-420 / 100-0083509	85	Parqueadero F-503 / 100-0083561
34	Parqueadero B-421 / 100-0083510	86	Parqueadero F-504 / 100-0083562
35	Parqueadero B-422 / 100-0083511	87	Parqueadero F-505 / 100-0083563
36	Parqueadero C-502 / 100-0083512	88	Parqueadero F-506 / 100-0083564
37	Parqueadero C-503 / 100-0083513	89	Parqueadero F-507 / 100-0083565
38	Parqueadero C-504 / 100-0083514	90	Parqueadero F-508 / 100-0083566
39	Parqueadero C-508 / 100-0083515	91	Parqueadero F-509 / 100-0083567
40	Parqueadero C-509 / 100-0083516	92	Parqueadero F-510 / 100-0083568
41	Parqueadero C-510 / 100-0083517	93	Parqueadero F-511 / 100-0083569
42	Parqueadero C-511 / 100-0083518	94	Parqueadero F-512 / 100-0083570
43	Parqueadero C-512 / 100-0083519	95	Parqueadero F-513 / 100-0083571
44	Parqueadero C-513 / 100-0083520	96	Parqueadero F-514 / 100-0083572
45	Parqueadero C-514 / 100-0083521	97	Parqueadero F-515 / 100-0083573
46	Parqueadero C-515 / 100-0083522	98	Parqueadero F-516 / 100-0083574
47	Parqueadero C-519 / 100-0083523	99	Parqueadero F-517 / 100-0083575
48	Parqueadero C-520 / 100-0083524	100	Parqueadero F-518 / 100-0083576
49	Parqueadero C-521 / 100-0083525	101	Parqueadero F-519 / 100-0083577
50	Parqueadero C-522 / 100-0083526	102	Parqueadero F-520 / 100-0083578
51	Parqueadero D-501 / 100-0083527	103	Parqueadero F-521 / 100-0083579
52	Parqueadero D-502 / 100-0083528	104	Parqueadero F-522 / 100-0083580

2. Mediante memorial 2025-01-285509 del 30 de abril de 2025, el liquidador reiteró la solicitud de ordenar el levantamiento de las medidas cautelares sobre las 104 unidades de parqueo sencillo prometidas en venta, ubicadas en el Edificio Parque Caldas, las cuales, según informó, fueron pagadas en su totalidad por el comprador.
3. Mediante memorial 2025-01-426977 del 3 de junio de 2025, el liquidador remitió informe de venta de activo, dando alcance a los radicados 2025-01-043618 del 11 de febrero de 2025 y 2025-01-285509 del 30 de abril de 2025, así:
  - i. Informó sobre la suscripción de los siguientes negocios jurídicos:
    - El 13 de enero de 2025, se suscribió un acuerdo privado con la sociedad T.M. S.A., identificada con NIT 800.050.749-3, que contenía la promesa de compraventa sobre los siguientes bienes: el almacén comercial denominado Lote, Almacenes La 14 Nivel Comercial, ubicado en el Centro Comercial Parque Caldas PH; 104 parqueaderos del Edificio Parque Caldas PH; y bienes muebles. El valor pactado por los inmuebles fue de \$12.291.760.555, y por los bienes muebles, \$482.108.746.
    - El 27 de enero de 2025, se suscribió un contrato de promesa de compraventa de bienes muebles por valor de \$94.000.000.



- En la misma fecha, se suscribió el Otrosí No. 001 al acuerdo privado del 13 de enero de 2025, mediante el cual se modificó la forma de pago y la fecha de firma de la escritura pública.

Las promesas de compraventa tienen las siguientes características:

Bien	Objeto	Precio	Fecha de suscripción
FMI 100-0083173- Almacén comercial denominado Lote, Almacenes La 14 Nivel Comercial, ubicado en el Centro Comercial Parque Caldas PH	La promitente vendedora promete entregar a título de compraventa al promitente comprado, y este a su vez promete comprar a aquel el derecho de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre los bienes inmuebles denominados almacén comercial denominado Lote, Almacenes La 14 Nivel Comercial, ubicado en el Centro Comercial Parque Caldas PH y 104 parqueaderos del Edificio Parque Caldas PH.	\$12.291.760.555	13 de enero de 2025
104 FMI- parqueaderos del Edificio Parque Caldas PH			
Inventario de activos muebles ubicados en el inmueble La 14 TE27 Manizales	Almacenes La 14 S.A. transfiere real y materialmente a título de venta a la compradora y esta última adquiere de la primera, a título de compra, el 100% de los derechos de propiedad del inventario de activos muebles ubicados en el inmueble La 14 TE27 Manizales	\$482.108.746	

ii. Informó que el valor total de la compraventa fue de \$12.867.869.301, es decir, \$1.873.857 por encima de los avalúos aprobados por el Despacho.

iii. Respecto al pago del valor pactado, indicó que el comprador ha realizado dos pagos por valor de \$1.873.764.083 cada uno, correspondientes a los inmuebles, y ha efectuado el pago total por los bienes muebles por un valor de \$576.108.746. En consecuencia, al haberse pagado la totalidad del precio pactado por los parqueaderos y haberse suscrito la escritura pública de venta sobre estos, el liquidador solicitó ordenar el levantamiento de las medidas cautelares.

4. Con memorial 2025-01-580215 de 14 de agosto de 2025, el liquidador reiteró el memorial 2025-01-285509 sobre levantamiento de medida cautelar-Perfeccionamiento del registro de la Escritura Pública de Compraventa No.0492-2025 del inmueble identificado con matrículas inmobiliarias de 104 Parqueaderos de Manizales ubicados en el Edificio Parque Caldas en el Municipio de Manizales.

## II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5. La finalidad del proceso de liquidación judicial es la liquidación pronta y ordenada aprovechando el patrimonio del deudor.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Artículo 1º de la Ley 1116 de 2006

6. Con el fin de cumplir los objetivos del proceso de liquidación, se designa un liquidador quien, en su calidad de representante legal de la concursada, actúa como administrador del patrimonio liquidable, función que debe ejercer de manera austera y eficaz, conforme lo dispone el artículo 48.1 del estatuto de insolvencia.
7. Según lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 1116 de 2006, el liquidador cuenta con un plazo de dos meses contados desde la fecha de aprobación del inventario para enajenar el activo siempre que el precio de venta no sea inferior al avalúo aprobado.
8. En este sentido, la venta que realice el liquidador debe seguir unos parámetros, entre los que se encuentra, (i) que se haga dentro del término para enajenar, (ii) que no se haga por debajo del valor del avalúo y (iii) que atienda los principios que orientan el concurso de acreedores de la Ley 1116 de 2006, tales como el de eficiencia y el de gobernabilidad económica.
9. Por su parte, el juez, tiene la potestad de objetar los nombramientos y contratos que celebre el liquidador, cuando afecten el patrimonio del deudor o los intereses de los acreedores, en los términos del artículo 5.3 de la Ley 1116 de 2006.
10. Bajo el marco normativo establecido en el artículo 57 de la Ley 1116 de 2006, se evidencia que el contrato de promesa de compraventa fue presentado por fuera del periodo de venta establecido. No obstante, lo cierto es que con la venta del inmueble se lograría la adjudicación de recursos líquidos, y no la adjudicación de bienes en común y pro indiviso, lo cual resulta favorable para los acreedores.
11. Por otra parte, se observa que el precio pactado en la promesa de compraventa correspondiente a \$12.867.869.301<sup>2</sup>, supera el avalúo aprobado por el Despacho por valor de \$12.865.995.444,00. Situación que no solo cumple con lo dispuesto en la norma mencionada, sino que representa un beneficio directo para los intereses de los acreedores.
12. En consecuencia, el Despacho encuentra que el contrato de promesa de compraventa de los bienes inmuebles correspondientes al Almacén comercial denominado Lote, Almacenes La 14 Nivel Comercial, ubicado en el Centro Comercial Parque Caldas PH (FMI 100-0083173), los parqueaderos del Edificio Parque Caldas PH (104 FMI) y a los muebles correspondientes al Inventario de activos muebles ubicados en el inmueble La 14 TE27 Manizales, equipo de comunicación, maquinaria y equipo, muebles y enseres, equipo médico y científico, suscrito con la sociedad T.M. S.A. NIT. 800.050.749-3. No será objetado porque cumple con los presupuestos normativos exigidos.
13. En relación con la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares sobre los 104 folios de matrícula correspondientes a los parqueaderos, presentada por el liquidador, se observa que en el expediente únicamente obra constancia de pago por valor de \$1.873.764.083. Teniendo en cuenta

<sup>2</sup> Valor de los inmuebles correspondientes a Almacenes la 14 Nivel comercial. Centro comercial Parque Caldas 104 Parqueaderos PH y muebles- Manizales Tiendas la 14

que dicho valor supera el avalúo aprobado por estos inmuebles, que asciende a \$1.872.000.000, el Despacho procederá a ordenar el levantamiento de las medidas cautelares sobre los folios de matrícula inmobiliaria de los parqueaderos.

14. En cuanto al almacén, el levantamiento de las medidas cautelares se ordenará una vez se acredite el pago de la totalidad del precio pactado.
15. De igual manera, el Despacho ordenará la constitución de títulos de depósito judicial sobre los recursos recibidos por concepto de la realización de los bienes valuados, con el fin de garantizar su adecuada destinación en el proceso de adjudicación a los acreedores.
16. Finalmente, el Despacho requerirá al liquidador para que remita copia del contrato de promesa de compraventa de bienes muebles por valor de \$94.000.000, así como del Otrosí No. 001 al acuerdo privado del 13 de enero de 2025, mediante el cual se modificaron la forma de pago y la fecha de firma de la escritura pública. Igualmente, deberá allegar la constancia de pago del valor de los bienes muebles, documentos que fueron mencionados por el liquidador, pero de los cuales no se remitió soporte.

En mérito de lo expuesto, el Coordinador del Grupo de Procesos de Liquidación A,

### RESUELVE

**Primero.** No objetar la promesa de compraventa de los bienes inmuebles correspondientes al Almacén comercial denominado Lote, Almacenes La 14 Nivel Comercial, ubicado en el Centro Comercial Parque Caldas PH (FMI 100-0083173), los parqueaderos del Edificio Parque Caldas PH (104 FMI) y a los muebles correspondientes al Inventario de activos muebles ubicados en el inmueble La 14 TE27 Manizales, equipo de comunicación, maquinaria y equipo, muebles y enseres, equipo médico y científico, suscrito con la sociedad T.M. S.A. NIT. 800.050.749-3.

**Segundo.** Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares sobre los siguientes bienes inmuebles.

Ítem	Parqueadero / FMI	Ítem	Parqueadero / FMI
1	Parqueadero PE-404 / 100-83477	53	Parqueadero D-503 / 100-0083529
2	Parqueadero A-401 / 100-83478	54	Parqueadero D-504 / 100-0083530
3	Parqueadero A-402 / 100-83479	55	Parqueadero D-508 / 100-0083531
4	Parqueadero A-403 / 100-83480	56	Parqueadero D-509 / 100-0083532
5	Parqueadero A-404 / 100-83481	57	Parqueadero D-510 / 100-0083533
6	Parqueadero A-405 / 100-83482	58	Parqueadero D-511 / 100-0083534
7	Parqueadero A-406 / 100-0083483	59	Parqueadero D-512 / 100-0083535
8	Parqueadero A-407 / 100-0083484	60	Parqueadero D-513 / 100-0083536
9	Parqueadero A-408 / 100-0083485	61	Parqueadero D-514 / 100-008353
10	Parqueadero A-409 / 100-0083486	62	Parqueadero D-515 / 100-0083538
11	Parqueadero A-410 / 100-0083487	63	Parqueadero D-519 / 100-0083539
12	Parqueadero A-411 / 100-0083488	64	Parqueadero D-520 / 100-0083540
13	Parqueadero A-412 / 100-0083489	65	Parqueadero D-521 / 100-0083541
14	Parqueadero A-413 / 100-0083490	66	Parqueadero D-522 / 100-0083542

Validar documento Res. 325 19-01-2015  
 f6ea-Pe44-fCea-0e44-a875-00Q4

Ítem	Parqueadero / FMI	Ítem	Parqueadero / FMI
15	Parqueadero A-414 / 100-0083491	67	Parqueadero E-501 / 100-0083543
16	Parqueadero A-415 / 100-0083492	68	Parqueadero E-502 / 100-0083544
17	Parqueadero A-416 / 100-0083493	69	Parqueadero E-503 / 100-0083545
18	Parqueadero A-417 / 100-0083494	70	Parqueadero E-504 / 100-0083546
19	Parqueadero A-418 / 100-0083495	71	Parqueadero E-508 / 100-0083547
20	Parqueadero A-419 / 100-0083496	72	Parqueadero E-509 / 100-0083548
21	Parqueadero A-420 / 100-0083497	73	Parqueadero E-510 / 100-0083549
22	Parqueadero A-421 / 100-0083498	74	Parqueadero E-511 / 100-0083550
23	Parqueadero A-422 / 100-0083499	75	Parqueadero E-512 / 100-0083551
24	Parqueadero B-408 / 100-0083500	76	Parqueadero E-513 / 100-0083552
25	Parqueadero B-409 / 100-0083501	77	Parqueadero E-514 / 100-0083553
26	Parqueadero B-410 / 100-0083502	78	Parqueadero E-515 / 100-0083554
27	Parqueadero B-411 / 100-0083503	79	Parqueadero E-519 / 100-0083555
28	Parqueadero B-412 / 100-0083504	80	Parqueadero E-520 / 100-0083556
29	Parqueadero B-413 / 100-0083505	81	Parqueadero E-521 / 100-0083557
30	Parqueadero B-414 / 100-0083506	82	Parqueadero E-522 / 100-0083558
31	Parqueadero B-415 / 100-0083507	83	Parqueadero F-501 / 100-0083559
32	Parqueadero B-419 / 100-0083508	84	Parqueadero F-502 / 100-0083560
33	Parqueadero B-420 / 100-0083509	85	Parqueadero F-503 / 100-0083561
34	Parqueadero B-421 / 100-0083510	86	Parqueadero F-504 / 100-0083562
35	Parqueadero B-422 / 100-0083511	87	Parqueadero F-505 / 100-0083563
36	Parqueadero C-502 / 100-0083512	88	Parqueadero F-506 / 100-0083564
37	Parqueadero C-503 / 100-0083513	89	Parqueadero F-507 / 100-0083565
38	Parqueadero C-504 / 100-0083514	90	Parqueadero F-508 / 100-0083566
39	Parqueadero C-508 / 100-0083515	91	Parqueadero F-509 / 100-0083567
40	Parqueadero C-509 / 100-0083516	92	Parqueadero F-510 / 100-0083568
41	Parqueadero C-510 / 100-0083517	93	Parqueadero F-511 / 100-0083569
42	Parqueadero C-511 / 100-0083518	94	Parqueadero F-512 / 100-0083570
43	Parqueadero C-512 / 100-0083519	95	Parqueadero F-513 / 100-0083571
44	Parqueadero C-513 / 100-0083520	96	Parqueadero F-514 / 100-0083572
45	Parqueadero C-514 / 100-0083521	97	Parqueadero F-515 / 100-0083573
46	Parqueadero C-515 / 100-0083522	98	Parqueadero F-516 / 100-0083574
47	Parqueadero C-519 / 100-0083523	99	Parqueadero F-517 / 100-0083575
48	Parqueadero C-520 / 100-0083524	100	Parqueadero F-518 / 100-0083576
49	Parqueadero C-521 / 100-0083525	101	Parqueadero F-519 / 100-0083577
50	Parqueadero C-522 / 100-0083526	102	Parqueadero F-520 / 100-0083578
51	Parqueadero D-501 / 100-0083527	103	Parqueadero F-521 / 100-0083579
52	Parqueadero D-502 / 100-0083528	104	Parqueadero F-522 / 100-0083580

**Tercero.** Librar oficio a la autoridad registral competente.

**Cuarto.** Ordenar al liquidador la constitución de títulos de depósito judicial sobre los recursos recibidos por concepto de la realización de los bienes evaluados, con el fin de garantizar su adecuada destinación en el proceso de adjudicación a los acreedores.

**Quinto.** Requerir al liquidador para que, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de esta providencia, remita copia del contrato de promesa de compraventa de bienes muebles por valor de \$94.000.000, así como del Otrosí

Validar documento Res. 325 19-01-2015  
 f6ea-Pe44-iCea-be44-a875-00Q4



No. 001 al acuerdo privado del 13 de enero de 2025, mediante el cual se modificaron la forma de pago y la fecha de firma de la escritura pública. Igualmente, deberá allegar la constancia de pago del valor de los bienes muebles.

**Notifíquese y cúmplase,**

**Álvaro Alexander Yepes Medina**

Coordinador del Grupo de Procesos de Liquidación A

TRD: Actuaciones

RAD: 2025-01-043618/ 2025-01-285509/ 2025-01-426977/ 2025-01-580215

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

**NOMBRE: L6848**

**CARGO: FUNCIONARIA GRUPO DE PROCESOS DE LIQUIDACIÓN A**

**REVISOR(ES) :**

**NOMBRE: A1438**

**CARGO: Coordinador del Grupo de Procesos de Liquidación A**

**APROBADOR(ES) :**

**NOMBRE: ALVARO ALEXANDER YEPES MEDINA**

**CARGO: Coordinador del Grupo de Procesos de Liquidación A**

Validar documento Res. 325 19-01-2015  
f6ea-Pe44-fCea-be44-a875-00Q4