INFORME ANALISIS VIABILIDAD DE PERMUTA

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

Contenido

1. Objeto 3
2. Identificación de los Inmuebles Objeto de Permuta 3
2.1. Inmueble Superintendencia de Sociedades 3
2.2. Inmuebles Solar Cartagena (Edifico Portus) 3
3. Invitación Comercial Compraventa de Áreas Corporativas 4
3.1. Portus Manga Cartagena 4
3.2. Alcance 5
3.3. Entrega 6
3.4. Vigencia 6
3.5. Planta 6
4. Análisis Jurídico 7
4.1. Definición 7
4.2. Contexto Normativo General Aplicable 7
4.3. Contexto Normativo Especifico 8
4.4. Análisis Jurídico del Caso 9
4.5. Riesgos (Lesión Enorme - Acción Redhibitorio - Daño Patrimonial) 11
4.5.1 Lesión Enorme 14
4.5.2 Vicios Redhibitorios 15
4.5.3 Daño Patrimonial 15
5. Análisis Técnico 16
5.1. Análisis de Valores Inmueble Torre del Reloj. 16
5.2. Análisis Preliminar de la Oferta de Permuta. 16
5.3. Conclusiones del Avalúo 17
6. Conclusiones y Recomendaciones 18

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

1. Objeto

Establecer la viabilidad de la realización de un contrato de permuta entre la Superintendencia de Sociedades y Solar Cartagena, de acuerdo con el oficio del Brief Comercial y Ficha Técnica del 9 de septiembre de 2020 para los siguientes inmuebles:

Inmuebles Solar Cartagena:

- Carrera 27 # 28 – 39 Piso 11 Oficina 1101 Edificio Portus
- Carrera 27 # 28 – 39 Garaje 29 – 30 Edificio Portus
- Carrera 27 # 28 – 39 Garaje 31 - 32 Edificio Portus
- Carrera 27 # 28 – 39 Garaje 33 - 34 Edificio Portus
- Carrera 27 # 28 – 39 Garaje 35 - 36 Edificio Portus

Inmueble Superintendencia de Sociedades:

- Carrera 7 # 32 – 41 Piso 2 Edificio torre del reloj

2. Identificación de los Inmuebles Objeto de Permuta

2.1. Inmueble Superintendencia de Sociedades

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES							
DEPARTAMENTO:	*Bolivar*	***MUNICIPIO:***		*Distrito Cultura y Turístico de Cartagena de Indias*			
TIPO DE INMUEBLE:		*Oficina*		***PORCENTAJE DE PROPIEDAD:***		*100 %*	
DIRECCIÓN:		*Carrera 7 # 32 – 41 Piso 2 Edificio torre del reloj*					
CLASIFICACIÓN DE SUELO:		***RURAL:***		***URBANO:***	*X*	***OTRO:***	
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:		*060-103844*		***CÓDIGO PREDIAL:***			
No. PREDIAL:		*13001010100750024901*					

2.2. Inmuebles Solar Cartagena (Edifico Portus)

INFORMACIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES SOLAR CARTAGENA			
DEPARTAMENTO:	*Bolivar*	***MUNICIPIO:***	*Distrito Cultura y Turístico de Cartagena de Indias*

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

INFORMACIÓN GENERAL DE LOS INMUEBLES SOLAR CARTAGENA						
TIPO DE INMUEBLE:	*Oficina y Parqueaderos*		**PORCENTAJE DE PROPIEDAD:**			*100 %*
DIRECCIÓN:	*Barrio Manga* *Edificio Portus Manga Cartagena RPH* *Carrera 27 No 28-39* *Oficina 1101* *Parqueadero 29-30* *Parqueadero 31-32* *Parqueadero 33-34* *Parqueadero 35-36*					
CLASIFICACIÓN DE SUELO:	**RURAL:**		**URBANO:**	*X*	**OTRO:**	
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	*060-323682* *060-323639* *060-323640* *060-323641* *060-323642*		**CÓDIGO PREDIAL:**			
No. PREDIAL:	*13001010102050074902* *13001010102050031902* *13001010102050032902* *13001010102050033902* *13001010102050034902*					

3. Invitación Comercial Compraventa de Áreas Corporativas

3.1. Portus Manga Cartagena

Descripción General	
Centro empresarial TROFEO de 26 pisos con vista panorámica sobre la Sociedad Portuaria y el cerro de La Popa; ascensores de gran velocidad, exclusiva terraza panorámica y parqueaderos cubiertos con duplicadores. Accesos independientes para las oficinas y el hotel.	
Categoría	AAA
Dirección	Cra 27 # 28 – 39
Área construida de oficinas aprox.	5076 m²
Área privada de locales aprox.	490 m²
Área piso de oficinas aprox.	412 m²
Piso 1	Área comercial, Lobby Oficinas y Pre-Lobby Hotel
Piso 2 y 3	Parqueaderos con duplicadores
Piso 4 a 10	Hotel Holiday Inn Express (91 habitaciones)
Piso 11 a 25	Oficinas
Piso 26	Terraza panorámica
Número de parqueaderos	119 unidades (99 privados y 20 visitantes)
Ascensores	3 ascensores para oficinas, 2 ascensores para hotel y 1 ascensor de servicios
Comedor Equipado	Capacidad 30 personas
Salas de Juntas	Capacidad 8 personas
Auditorio Modular	Capacidad 160 personas
Altura piso a techo en oficinas	3,2 m Placa a cota inferior de viga (altura libre)

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda



3.2. Alcance

A continuación, se encuentra la invitación comercial para la compraventa de áreas corporativas disponibles en PORTUS conforme a la solicitud de la Superintendencia de Sociedades.

Descripción del Área Ofertada Compraventa [i]	
Piso No.	11
Área Corporativa Ofertada m²	412
Área Terraza Privada m²	39
Área Total Ofertada m²	**451**
Parqueaderos	**Dobles [ii] 4**

[i] El área ofertada puede aumentar o disminuir hasta en tres por ciento (3%).
[ii] Parqueaderos con duplicador vertical.

Invitación Comercial Compraventa	
Área Ofertada Total m²	**451**
Valor Total Área pago en Efectivo	**$ 2.630.000.000.oo**
Valor Total Área en Efectivo y Permuta [i] **Valor recibo Permuta piso Torre del Reloj**	**$ 2.798.000.000.oo** **($968.000.000.oo)**
Parqueaderos Ofertados	**Dobles 4**
Valor Total Parqueaderos	**$ 200.000.000.oo**

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

Forma de pago en pago efectivo	1ª Aporte: 20% Primera Cuota [ii] 2ª Aporte: 80% Segunda Cuota [iii]
Forma de pago por permuta	1ª Aporte: $ 1.830.000.oo Primera Cuota 2ª Aporte: Legalización permuta
Administración aprox.[iii] m²	$ 6.486.oo

[i] Después de las visitas con ingenieros especialistas a La Torre del Reloj y los conceptos técnicos del Arq. Restaurador Alberto Samudio y Scala Ingenieros que anexamos, existen muchas dudas sobre los costos y tiempos que va a tomar el reforzamiento estructural del predio, ya que empezados los trabajos pueden aparecer mayores problemas estructurales que no se pueden observar en el estado actual del edificio, que pueden requerir costosas obras adicionales de reforzamiento, costos adicionales de restauración de acabados, dados por la intervención en la estructura. Adicionalmente, el diagnostico que nos entregaron se centra en reforzamientos a las fundaciones, mas no en la estructura general del inmueble.

[ii] Firma del Contrato
[iii] 15 días corrientes después de la Firma del Contrato.
[iv] Sujeto a modificaciones de operación al momento de la ocupación del edificio. La administración del piso se calcula sobre una base de 289,74m² aprox.

3.3. Entrega

El área corporativa será entregada bajo las siguientes características: Piso Afinado; Ventanearía de Cámara Termoacústica; Cielo raso concreto a la vista; Tablero de Fuerza por piso; Adecuación de espacio para aire acondicionado por piso; Punto cero red contra incendio para Sprinkles por piso.

3.4. Vigencia

La propuesta estará vigente por un periodo de diez (10) días calendario.

3.5. Planta



Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

4. Análisis Jurídico

De acuerdo con la definición del planteamiento del negocio jurídico expresado en el aparte 3 de este documento y acorde a la legislación colombiana aplicable, se realizará un análisis sobre el cumplimiento de los presupuestos de esta en el caso en concreto de la permuta que atañe a esta viabilidad.

4.1. Definición

La permuta es definida como el Negocio Jurídico de carácter bilateral en la cual uno de los contratantes transmite o entrega un derecho a cambio de un derecho vinculado a una cosa diferente a la entregada.

4.2. Contexto Normativo General Aplicable

CÓDIGO CIVIL		CÓDIGO COMERCIO	
ARTÍCULO	**CONTENIDO**	**ARTÍCULO**	**CONTENIDO**
1850	Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario.	**905**	**Definición de Compraventa** (…) Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario. (…)
1955	La permutación o cambio es un contrato en que las partes **se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto** por otro.		
1956	El cambio se reputa perfecto por el mero **consentimiento**, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la **perfección del contrato ante la ley**, será necesaria **escritura pública**.		

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

CÓDIGO CIVIL		CÓDIGO COMERCIO	
ARTÍCULO	**CONTENIDO**	**ARTÍCULO**	**CONTENIDO**
1957	No puede cambiarse **las cosas que no pueden venderse.** Ni son hábiles para el contrato de permutación **las personas que no son hábiles** para el contrato de venta.		
1958	**Las disposiciones relativas a la compraventa** se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada **permutante será considerado como vendedor** de la cosa que da, y **el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.**	**910**	Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato

4.3. Contexto Normativo Especifico

NORMAS ENTIDADES PÚBLICAS		
NORMA	**CONTENIDO**	**COMENTARIO**
LEY 1150 DEL 2007, Articulo 2 Numeral 4 Literal i)	Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…) **i)** El arrendamiento o **adquisición de inmuebles.** (…)	Facultad para realizarla por contratación directa
LEY 80 DE 1993 Articulo 39	Los contratos que celebren las entidades estatales constarán por escrito y no requerirán ser elevados a escritura pública, **con excepción de aquellos que impliquen mutación del dominio o imposición de gravámenes y servidumbres sobre bienes inmuebles** y, en general, aquellos que conforme a las normas legales vigentes deban cumplir con dicha formalidad. Las entidades estatales establecerán las medidas que demande la preservación, inmutabilidad y seguridad de los originales de los contratos estatales.	Formalidad del contrato

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

NORMAS ENTIDADES PÚBLICAS		
NORMA	**CONTENIDO**	**COMENTARIO**
DECRETO 222 de 1983 Artículo 143 (modificado por la Ley 9 de 1989)	**Artículo 143.** De la definición de la compraventa o permuta de bienes inmuebles. El contrato de compra venta **o permuta** tiene por objeto la adquisición por parte de la entidad contratante del bien o bienes inmuebles que requiera para su funcionamiento. El precio máximo de adquisición y el mínimo de venta será fijado **por avalúo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,** el cual dispondrá de un tiempo máximo de veinte (20) días calendario para efectuar el avalúo. Si éste no se produjere en el tiempo indicado el avalúo podrá solicitarse a tres peritos designados en la forma prevista en el Código de Comercio. Podrán darse bienes inmuebles en pago de los que adquieran; la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determina por el mecanismo descrito en el inciso anterior. También podrá ser objeto de estos contratos la adquisición de los demás derechos reales.	

Teniendo en cuenta lo anterior la institución jurídica de la PERMUTA se encuentra desarrollada y reglada especialmente en el ordenamiento Civil Colombiano, el cual establece las reglas y requisitos para la ocurrencia de esta, y como se puede observar las demás legislaciones (comercial y régimen estatal) solo realizan remisión a esta.

Por esta razón el eje principal del análisis que dé como resultado una viabilidad o no del negocio jurídico planteado debe iniciarse con la verificación de los presupuestos establecidos portarte del Código Civil Colombiano.

4.4. Análisis Jurídico del Caso

Teniendo en cuenta lo establecido en la normatividad el estado de viabilidad de la solicitud de permuta se establece en los siguientes términos:

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

I. Los inmuebles que están inmersos dentro del negocio de PERMUTA propuesto entre la Superintendencia de Sociedades y Solar Cartagena se encuentran dentro del comercio y a la fecha no cuenta con inscripción de medida cautelar alguna que restrinja su comercialización.

II. Los predios cuentan con adecuadas formas de identificación e individualización para los inmuebles, las cuales son: folio de matrícula inmobiliaria, cédula catastral y linderos definidos de acuerdo con las escrituras públicas (definición de la cosa), No obstante, cualquier otra condición particular será denotada en los Diagnósticos Integrales de los inmuebles objetos de la permuta o compraventa.

III. El precio esta establecido en la oferta comercial de los inmuebles involucrados en el negocio y en el avalúo comercial aportado por la Superintendencia de Sociedades.

IV. Verificado el "LISTA DE BIENES DECLARADOS BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL" el inmueble de propiedad de la SUPERINTENDENCIA no se encuentra citado en el listado con corte a fecha 14 de junio de 2019; lo cual permite su libre comercialización y se puede vender

V. En cuanto a la Capacidad se deberá verificar una vez se cuente con los nombres de las personas que representen jurídicamente las partes, que cuenten con facultad de adelantar el negocio o sus respectivas actas de autorización.

VI. Se deberá solemnizar a través de escritura pública y registrado ante la oficina de registros e instrumentos públicos respectiva.

Hasta este punto la propuesta realizada de PERMUTA se considera viable, y ajustada a los cánones legislativos; ahora bien, la propuesta de permuta con los valores de los inmuebles se da de la siguiente manera:

Temática	SPS_0001	SPS_0002	SPS_0003	SPS_0004	SPS_0005	SPS_0006	SALDO QUE CANCELAR EN EFECTIVO POR LA SUPERINTENDENCIA
Ciudad	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	
FMI	060-103844	060-323682	060-323642	060-323641	060-323640	060-323639	
Valoración del Inmueble	$ 968.000.000	$ 2.798.000.000					$ 1.830.000.000

La forma del cumplimiento de la anterior propuesta es de la siguiente manera:

- Un primer pago en efectivo por la suma de: mil ochocientos treinta millones de pesos M/cte. ($1.830.000.000.oo).
- Aporte: legalización de la permuta.

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

Teniendo en cuenta que se han establecido por parte del oferente respecto del valor del inmueble de la SUPERINTENDENCIA y los inmuebles del particular se tiene lo siguiente.

VII. Análisis de los valores frente al artículo 1850 del C.C

Temática	SPS_0001	SPS_0002	SPS_0003	SPS_0004	SPS_0005	SPS_0006	SALDO QUE CANCELAR EN EFECTIVO POR LA SUPERINTENDENCIA
Ciudad	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	CARTAGENA	
FMI	060-103844	060-323682	060-323642	060-323641	060-323640	060-323639	
Valoración del Inmueble	$ 968.000.000	$ 2.798.000.000					$ 1.830.000.000
Porcentaje sobre la totalidad del negocio	35%	100 %					65 %

Visto esto y dando aplicación al artículo 1850 del Código Civil, tenemos que el negocio propuesto no puede ser catalogado como una **PERMUTA** o **PERMUTA CON SALDO**, y entonces es catalogado como una **COMPRAVENTA** en la cual parte del precio pactado se satisface con la entrega de un inmueble.

4.5. Riesgos (Lesión Enorme - Acción Redhibitorio - Daño Patrimonial)

Teniendo en cuenta la remisión realizada en el artículo 910 del Código de Comercio (Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación), se deberá ser tenido en cuenta los siguientes posibles riesgos en la negociación:

RIESGO	NORMATIVIDAD	
Recisión del Contrato por LESION ENORME	1946 C.C.	El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme
	1947 C.C.	El vendedor sufre lesión enorme cuando **el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende**; y el **comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella**.

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

RIESGO	NORMATIVIDAD	
	1948 C.C.	El comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá a su arbitrio consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio aumentado en una décima parte. No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.
	1950	Si se estipulare que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación; y si por parte del vendedor se expresare la intención de donar el exceso, se tendrá esta cláusula por no escrita.
	1954	La acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años, contados desde la fecha de contrato.
Vicios Redhibitorios	1914	Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.
	1915	Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1.) Haber existido al tiempo de la venta. 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio. 3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.
	1916	Si se ha estipulado que el vendedor no estuviere obligado al saneamiento por los vicios ocultos de la cosa, estará sin embargo obligado a sanear aquéllos de que tuvo conocimiento y de que no dio noticia al comprador.
	1917	Los vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta, o la rebaja del precio, según mejor le pareciere.

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

RIESGO	NORMATIVIDAD	
	1918	Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio.
	1923	La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.
	1924	Habiendo prescrito la acción redhibitoria, tendrá todavía derecho el comprador para pedir la rebaja del precio y la indemnización de perjuicios, según las reglas precedentes
	1925	Si los vicios ocultos no son de la importancia que se expresa en el número 2o. del artículo 1915, no tendrá derecho el comprador para la rescisión de la venta, sino sólo para la rebaja del precio.
	1926	La acción para pedir rebaja del precio sea en el caso del artículo 1915 o en el artículo 1925, prescribe en un año para los bienes muebles y en diez y ocho meses para los bienes raíces.
Daño Patrimonial	Artículo 6 de la ley 610 de 2000(modificado por el art. 126 del Decreto Ley 403 de 2020)	Para efectos de esta ley se entiende por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de los órganos de control fiscal. Dicho daño podrá ocasionarse como consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de quienes realizan gestión fiscal o de servidores públicos o particulares que participen, concurran, incidan o contribuyan directa o indirectamente en la producción del mismo.

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

RIESGO	NORMATIVIDAD	
		Para efectos de esta ley se entiende **por daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público**, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías. Dicho daño podrá **ocasionarse por acción u omisión de los servidores públicos o por la persona natural o jurídica de derecho privado, que en forma dolosa o culposa produzcan directamente o contribuyan al detrimento al patrimonio público**.

Teniendo en cuenta los documentos aportados y el análisis normativo podemos inferir razonablemente que para cada riesgo:

4.5.1 Lesión Enorme

A. El valor establecido en la oferta por el inmueble de propiedad de la SUPERINTENDENCIA es valuado en la suma de novecientos sesenta y ocho millones de pesos M/cte. ($ 968.000.000.oo).

B. El valor adoptado para el inmueble antes referido por el avaluó de fecha 11 de mayo de 2020, elaborado por Ortiz y Muñoz Ingeniería S.A.S.; es la suma de mil setecientos sesenta millones doscientos sesenta mil pesos M/cte. ($ 1.760.260.000.oo).

Dado lo presentado en los literales A y B es evidente que existe una diferencia entre el valor adoptado por parte del avalúo comercial y el incorporado en la oferta, de aproximadamente Setecientos noventa y dos millones doscientos sesenta mil pesos M/cte., ($ 792.260.000) que involucra el 54% del valor del avalúo comercial, porcentaje que deja sin piso jurídico sobre algún tipo de reclamación por parte de la Superintendencia de Sociedades en contra de Solar Cartagena al evidenciarse algún tipo de desequilibrio económico en la negociación, estos valores deben ser armonizados y sustentados debidamente como lo establece el decreto 222 de 1983 con sus modificaciones; este ajuste deberá observarse frente a lo establecido en el artículo 1947 del C.C. para prevenir la ocurrencia de esta situación.

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

C. Para los inmuebles ofertados producto de la permuta por parte de Solar Cartagena solo se tiene el valor de la oferta presentada que asciende a Dos Mil setecientos noventa y ocho millones de pesos M/cte., ($ 2.798.000.000.oo), la cual deberá ser verificada buscando que no se presente lo establecido en el artículo 1947 C.C. respecto de los valores establecidos por el oferente; por lo cual la Superintendencia de Sociedades deberá soportar el valor de los inmuebles a partir del debido avalúo comercial solicitado al IGAC o a la Lonja respectiva.

4.5.2 Vicios Redhibitorios

Analizada la información sobre el estado de la construcción denominado **"CONCEPTO TÉCNICO SOBRE LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO TORRE DEL RELOJ EN CARTAGENA"**, en el cual el arquitecto **ALBERTO SAMUNIDO** manifestó:

> *"(…) En primer lugar, es evidente a través del estudio de patología estructural que el edificio está afectado por una serie de problemas graves que pueden ocasionar a muy corto plazo su desplome. El exceso de carga a que han sido sometidas las columnas de la primera planta, dado que el edificio originalmente solo constaba de cuatro pisos y en la actualidad cuenta con seis plantas, un mezzanine y una piscina agregada últimamente en la terraza superior, ponen en alto riesgo de colapso el inmueble."*

Es necesario que esta situación en la cual se ve afectado el edificio sea conocida plenamente por el adquiriente de este Solar Cartagena y que sea establecida explícitamente en el documento de compraventa con el fin que surtan los efectos de **PACTO EXIMIENTO DE SANEAMIENTO** respecto de la SUPERINTENDENCIA conforme lo establece el artículo 1917 del C.C.

4.5.3 Daño Patrimonial

Teniendo en cuenta el concepto de DAÑO PATRIMONIAL, en caso de seguirse adelante con el negocio jurídico planteado bajo los términos establecidos en la oferta, podría estarse concretando la ocurrencia de daño patrimonial al Estado por la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio o detrimento del patrimonio de la entidad ya que los valores adoptados dan cuenta que el inmueble de propiedad de la Superintendencia tiene un valor superior al valor, al que está siendo recibido por Solar Cartagena en permuta.

Tenido en cuenta esta situación y ya que el riesgo en caso de materializarse puede conllevar a acciones de responsabilidad fiscal e incluso penal, es menester de la Superintendencia de

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

Sociedades que, en caso de seguir adelante con la entrega del inmueble como parte de pago de las nuevas instalaciones, los valores sean ajustados al respectivo avalúo comercial para el predio.

5. Análisis Técnico

5.1. Análisis de Valores Inmueble Torre del Reloj.

De acuerdo al informe de avalúo comercial presentado por Ortiz y Muñoz Ingeniería S.A.S, el valor de $ 1’760.260.000 mil pesos M/Cte. es determinado en este caso para el predio localizado en la Carrera 7 N° 32 – 29 piso 2 oficina 201 edificio Torre del Reloj y del mismo se puede concluir que en el valor adoptado no se tuvo en cuenta las obras civiles a desarrollarse en la estructura de la edificación evidenciadas en el oficio PC-OFI-0000514-2020 del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena D.T. y C. IPCC, fechado el 25 de febrero de 2020, las cuales son necesarias para el funcionamiento del edificio. Por lo tanto, el valor antes mencionado se encuentra fuera de la realidad comercial por lo cual no se debe tener en cuenta y se debe realizar un nuevo informe de avalúo comercial teniendo en cuenta las recomendaciones realizadas por el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena; entre otras recomendaciones dispuestas en el informe de avalúo.

5.2. Análisis Preliminar de la Oferta de Permuta.

Una vez revisada la oferta de venta presentada por Solar Cartagena sobre los inmuebles: oficina 1101 y los parqueaderos 29 – 30, 31 – 32, 33 – 34 y 35 – 36 del Edificio Portus, se evidencia en especial sobre las áreas de la oficina, que la oferta indica que el área que se oferta es de 412 M2 de área de oficina y una terraza de uso exclusivo de 39 M2.

Al validar estas áreas con la escritura pública N° 4335 del 30 de agosto de 2018, por la cual se engloban 11 inmuebles y se genera el reglamento de propiedad horizontal al edificio Portus Manga Cartagena P.H., como se puede evidenciar en el artículo décimo primero destinación y descripción de los bienes privados el área construida de la oficina 1101 es de 341,46 M2 y un área privada de 284,79M2, la cual se compone de un área de oficina de 213,56 M2 de área construida y 185.92 M2 de área privada, mas 2 balcones, el primero con un área construida de 83,24 M2 y un área privada de 64,34 M2 y un segundo balcón con un área construida de 44,65 M2 y un área privada de 34,53 M2.

Dentro de las áreas ofertadas se están comercializando áreas comunes de uso exclusivo (definidas por el artículo 22 de la Ley 675 de 2001) que no son objeto de transferencia de

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

domino, sin embargo, debido a la ubicación y el diseño de las mismas, su uso y goce estarán en cabeza del propietario de la oficina 1101, tal como lo determina el reglamento de propiedad horizontal vigente a la fecha de este estudio; es de resaltar que según el reglamento de propiedad horizontal en su artículo octavo bienes comunes de uso exclusivo, en su parágrafo primero que la asignación de estos bienes comunes de uso exclusivo se realizaran por parte del PROPIETARIO INICIAL hasta que el propietario inicial haya realizado la entrega de la última unidad, con base en lo anterior se evidencia que no se realiza la transferencia de estas zonas, solo se realiza la asignación de las mismas.

Se debe aclarar con Solar Cartagena la discriminación de las áreas y valores ofertados de áreas privadas y áreas comunes de uso exclusivo.

Aunado a lo anterior se evidencia que existen dos valores para los inmuebles ofertados: Compraventa $ 2’630.000.000 y Permuta $ 2’798.000.000; valores que presentan un incremento en el precio de ciento sesenta y ocho millones de pesos Mcte. ($ 168.000.000) el cual no cuenta con sustento, generando así una inseguridad en el valor real del inmueble, y un castigo adicional al inmueble de la superintendencia de sociedades dejando su valor comercial en ochocientos millones de pesos Mcte ($ 800.000.000), pudiéndose incurrir en configurarse la lesión enorme.

5.3. Conclusiones del Avalúo

- El análisis detallado se puede encontrar en el Anexo 1 adjunto a este documento.
- El informe de avalúo comercial no cuenta con la norma urbanística que recae sobre el inmueble, esta fue mal analizada identificando que el inmueble se localizaba en otra zona de la ciudad, lo cual genera que no se evidencien las restricciones del inmueble, por lo cual se debe realizar un análisis más expedito de esta.
- Se debe validar el propietario del inmueble con base en el acta SN del 25-10-1993 del Ministerio de Obras Públicas y Transporte de Bogotá donde se entrega el inmueble para su administración, con el oficio 111998 del 13-12-1999 de la Superintendencia de Santa fe de Bogotá donde se realiza la aclaración del acta S.N. del 28-04-1998, en cuanto al inmueble el cual también es propiedad de la Superintendencia de sociedades además de su administración, lo anterior debido a que en el informe de avalúo se hace relación a que el propietario es el Fondo de Inmuebles Nacionales a través de la Escritura Pública N° 1816 del 05 de mayo de 1992 de la notaria 3 de Cartagena.
- No existe certeza de las fuentes tanto para la adopción de áreas como de la localización de las ofertas, lo anterior debido a que indica que el área se toma del certificado de tradición y libertad y el mismo no cuenta con áreas y por otra parte las ofertas al ser localizadas a través de las coordenadas propuestas se evidencia que no es la real localización de las

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

ofertas 1 y 2 y la oferta 5 se localiza sobre el edificio de la policía en el barrio Getsemaní, por lo cual se debe colocar la fuente de donde se toma la información y frente a las ofertas estas deben ser localizadas en un plano.

- Las ofertas recopiladas no son comparables con el inmueble objeto de valoración, ya que estas son de edades menores y con mejores características de construcción, por lo cual se debe ampliar el análisis de mercado, indagando e identificando las edades de las ofertas y la similitud en características constructivas, cantidad de pisos y localización comercial.
- Se debe validar si el mejor método de valuación es el método de mercado, por el tipo de bien no se debe aplicar una sola metodología, por lo cual se sugiere que el informe de avalúo cuente con por lo menos dos métodos de cálculo del valor del inmueble.
- Se debe tener en cuenta el concepto IPC-OFI0000514-2020 en el cual se identifica las intervenciones necesarias en cimentación y estructura necesarias sobre el edificio Torre del Reloj, lo anterior con base, en el literal 4 del artículo 18 de la Resolución 620 de 2008 donde se identifica que “Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo”
- No se cuenta con el anexo fotográfico pertinente que muestre la zona, la fachada y las características de la edificación.
- El informe de avalúo comercial debe contar con el registro abierto de avaluador del perito o los peritos, con base en la Ley 1673 de 2013 y su Decreto reglamentario el 556 de 2014.

6. Conclusiones y Recomendaciones

- De acuerdo con lo analizado se determina que no se puede llevar acabo un contrato de permuta o permuta con saldo, debido a que el valor del inmueble objeto de entrega en el negocio es inferior al 51% del valor global del Negocio del propuesto en la oferta comercial de Solar Cartagena.

- Debido a lo anterior el negocio jurídico que se puede establecer es una compraventa con parte de pago, representada en la entrega del inmueble oficinas Torre del reloj y el saldo en dinero en efectivo.

- Sin perjuicio de lo anterior, según lo observado en el documento de oferta de Solar Cartagena se hace necesario que el valor adoptado del inmueble “EDIFICIO TORRE DE RELOJ” cuente con el adecuado soporte (avalúo comercial) con las particularidades que actualmente tiene el inmueble, con el fin de prevenir o mitigar la ocurrencia de un desequilibrio contractual dando lugar a la ocurrencia de LESION ENORME o DETRIMENTO PATRIMONIAL; aunado a lo anterior por que no se define la fuente de determinación del valor propuesto el cual es similar al valor del avalúo catastral ($ 967.308.000 Vigencia 2020) y por la condiciones expresadas en la revisión del avalúo.

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda

- Así mismo, teniendo en cuenta lo observado en el a oferta de Solar Cartagena, se hace necesario que el valor adoptado y consignado en la oferta para los inmuebles ofrecidos a la SUPERINTENDENCIA (Oficina y parqueaderos Edifico Portus), deben ser verificados a partir de un avalúo comercial, determinando que los valores de estos se encuentren atados a un JUSTO PRECIO; que prevenga o mitigue la ocurrencia de un desequilibrio contractual dando lugar a la ocurrencia de LESION ENORME o DETRIMENTO PATRIMONIAL.

- Evidenciadas por las partes, múltiples patologías y problemas de los cuales adolece el inmueble EDIFICIO TORRE DE RELOJ, se hace necesario que los mismos sean plenamente conocidos, documentados y establecidos por las partes, con el fin que sea pactado por las ellas el eximente de responsabilidad en favor de la SUPERINTENDENCIA de los vicios que presenta el inmueble y que pueden ser catalogados como redhibitorios (art. 1915 C.C.); la misma deberá ser plasmada en los diferentes documentos de negociación, si el inmueble es entregado y aceptado como parte de pago.

- Al permutar o comprar se deberá tener en cuenta que se adquieren áreas privadas por 284.79 m2 y el uso y goce de 166.21 m2 incluido la terraza; estas últimas de acuerdo con la Ley 675 de 2001 en su artículo 23 estará obligado a las siguientes:
  (…)
  “
  - No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
  - No cambiar su destinación.
  - Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
  - Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

  “
  (…)

Dirección General - Calle 63 # 11 - 09, Bogotá, D.C.
(1) 546 0400 - Línea nacional gratuita: 01 8000 911 188
cisa@cisa.gov.co
www.cisa.gov.co

El emprendimiento es de todos
Minhacienda