

Juzgado Quinto Civil del Circuito Sincelejo - Sucre
RECIBIDO
Día: 24 Mes: 01 Año: 2020
04:17

Sheyla Lucia Ezquedo Benito Revollo
Abogada
Especialista en Derecho Público - Derecho Contencioso Administrativo - Derecho Procesal Civil

Sheyla Lucia Ezquedo Benito Revollo
FIRMA

Doctora

LEILA PATRICA NADER ORDOÑOSGOITIA
JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO
E.S.D

REFERENCIA: REPOSICIÓN **CIVIL**
EXTRAContractUAL -**DEMANDANTE:** JIMY RAMOS
FLOREZ Y OTROS -**DEMANDADO:** ELECTRICARIBE S.A.
E.S.P.- **RADICACION:** 2019 - 00107 - 00.

SHEYLA LUCIA EZQUEDA BENITO REVOLLO, mayor de edad y de esta vecindad, abogada con T.P. 66.802 del C.S.J., Cedulada bajo el Número 64.552.914 expedida en Sincelejo, actuando como apoderada de la empresa **ELECTRICARIBE S.A.E.S.P**, dentro de la oportunidad legal correspondiente, interpongo recurso de **REPOSICIÓN** y en subsidio **APELACION** contra los numerales sexto y séptimo del auto de fecha 18 de octubre de 2019, notificación personal el día 22 de enero de 2020, que ordeno la medida de inscripción de demanda en los folios de matrícula inmobiliaria 060-193193 y 060-135773 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y la inscripción de la demanda en la matrícula mercantil No 260034 a nombre de **ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A E.S.P.** identificada con NIT 802.007.670-6, conforme los siguientes:

FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACION

por auto de fecha 18 de octubre de 2.019, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Sincelejo, admitió la demanda de la referencia, ordenando en los numerales Sexto y Séptimo la inscripción de demanda en los folios de matrícula inmobiliaria 060-193193 y 060-135773 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y la inscripción de la demanda en la matricula mercantil No 260034 a nombre de ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A E.S.P. identificada con NIT 802.007.670-6 ante la Cámara de Comercio de Barranquilla.

MOTIVOS DE IMPUGNACION

No comarto el criterio de la juez de primera instancia por los siguientes motivos:

1.-Como es de conocimiento, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios mediante Resolución número SSPD-2016-1000062785 de fecha 14 de noviembre de 2016 ordenó la Toma de Posesión de los Bienes, Haberes y Negocios de la Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. por las causales previstas en los numerales 1 y 7 del artículo 59 de la ley 142 de 1994, publicada en el DIARIO DE LA REPUBLICA el 17 de noviembre del año de 2016 y mediante Resolución No SSPD-20171000005985 del 14 de marzo de 2017 por el cual se define la modalidad de la toma de posesión de Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. **con fines liquidatarios.**

Encontrándose intervenida la empresa prestadora de servicios públicos para fines liquidatarios, debemos remitirnos a las normas que regulan estos temas de carácter especial.

Los artículos 121 a 123 de la Ley 142 de 1994, reglamentado por el decreto 556 de 2000, remiten al Estatuto Financiero el procedimiento de la Toma de Posesión de las Empresas de Servicios Públicos, en los siguientes términos:

Artículo 121 ".....

Inciso quinto: " Se Aplicaran, en estos casos, y en cuanto sean pertinentes, las normas relativas a la liquidación de instituciones financieras".....

El Artículo 116 del Decreto 663 de 1.993, por medio del cual **por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración**, establece:

Artículo 116.- TOMA DE POSESION PARA LIQUIDAR

1. Efectos. La toma de posesión para liquidar conlleva:
 - a. La disolución de la institución de la que se toma posesión;
 - b. La separación de los administradores y directores de la administración de los bienes de la intervenida;
 - c. La separación del revisor fiscal;
 - d. La exigibilidad de todas las obligaciones a plazo a cargo de la intervenida, sean comerciales o civiles, estén o no caucionadas;
 - e. La formación de la masa de bienes;

f. La cancelación de los embargos decretados con anterioridad a la toma de posesión que afecten bienes de la intervenida, con la finalidad de integrar la masa de la liquidación. Los jueces que conozcan de los procesos en que se hayan practicado dichas medidas oficiarán a los registradores de instrumentos públicos para que éstos procedan a cancelar los correspondientes registros;

g. La terminación de toda clase de procesos de ejecución que cursen contra la intervenida, una vez se encuentre ejecutoriada la providencia que ordene el avalúo y remate de los bienes o la que ordene seguir adelante la ejecución, según el caso, para su acumulación dentro del proceso de liquidación forzosa administrativa en lo que corresponda a la entidad en liquidación.

Los jueces que estén conociendo de los mencionados procesos procederán de oficio y comunicarán dicha terminación al Liquidador de la entidad. El título ejecutivo se hará valer en el proceso liquidatorio y los créditos respectivos se tendrán por presentados oportunamente, sin perjuicio de los pagos realizados con anterioridad en favor de los demás acreedores de la liquidación.

No podrá iniciarse proceso ejecutivo contra la entidad en liquidación por obligaciones contraídas con anterioridad a la toma de posesión.

Si dentro de los procesos liquidatorios actualmente en curso hubiesen sido remitidos procesos ejecutivos al Fondo de Garantías de Instituciones Financieras sin haber dictado providencia que ordene el avalúo y remate de bienes o que haya dispuesto seguir adelante la ejecución, tales procesos

serán devueltos al Juez del conocimiento quien deberá continuar y adelantar las etapas procesales correspondientes.

h. La improcedencia del registro de la cancelación del gravamen constituido a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del Director del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras o del liquidador por él designado. Así mismo, los registradores no podrán inscribir ningún acto que afecte el dominio de los bienes de propiedad de la intervenida, so pena de ineficacia, salvo que dicho acto haya sido realizado por alguno de los funcionarios mencionados.

I.- Los contratos de seguros,

Por su parte, el artículo 22 de la Ley 510 de 1.999 señala:

ARTÍCULO 22. El artículo 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, quedará así:

La toma de posesión conlleva:

- a) La separación de los administradores y directores de la administración de los bienes de la intervenida.....
- b) La separación del revisor fiscal,.....
- c) La improcedencia del registro de la cancelación de cualquier gravamen constituido a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación está sujeta a registro, salvo expresa

autorización del agente especial designado. Así mismo, los registradores no podrán inscribir ningún acto que afecte el dominio de los bienes de propiedad de la intervenida, so pena de ineficacia, salvo que dicho acto haya sido realizado por la persona antes mencionada;.....Negrillas y subrayas fuera del texto.

- d) La suspensión de los procesos de ejecución en curso y la imposibilidad de admitir nuevos procesos de esta clase contra la entidad objeto de toma de posesión por razón de obligaciones anteriores a dicha medida.
- e)
- f)
- g....
- h.....

De conformidad con las normas transcritas, no es posible decretar una inscripción de demanda cuando el sujeto de tal medida sea una empresa prestadora de servicio público domiciliario, por disposición legal expresa, por cuanto no debe olvidarse que si bien las normas que rigen el proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual (proceso Verbal) están inmersas en el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) también es cierto que la Toma de Posesión con fines Liquidatarios de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios como la que represento, está regulado igualmente en una Ley (142 de 1.994) o Ley Servicios Públicos domiciliarios, normas estas de igual rango en la pirámide de Kelsen, razón que obliga al juez a realizar una interpretación en la cual debe primar el criterio de la primacía de la ley especial sobre la general, que para el caso que nos ocupa es la Ley de Servicios Públicos Domiciliarios, la cual regula la toma de posesión para empresas que prestan servicios públicos

domiciliarios, iey está que remite a las normas del Estatuto Orgánico financiero las cuales prohíben la inscripción de ningún acto que afecte el dominio de los bienes de propiedad de la intervenida, so pena de ineficacia.

2.- Otro aspecto de inconformidad radica en el hecho de existir exceso de embargo, por cuanto las pretensiones de la demanda están tasadas en la suma de SEISCIENTOS TREINTA Y UN MILLÓN TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$631.038.587), no obstante, se solicita como medida cautelar la inscripción de demanda sobre dos bienes de propiedad de ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. identificados con los folios de matrícula 060-193193 cuyo último avalúo es de \$372.142.306 y el bien identificado con el folio de matrícula 060-135773 con un avalúo de \$705.340.348, que sumados totalizan MIL MILLONES SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTAY DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS(\$1.077.482.654), sumado a lo anterior, decreta la inscripción de la demanda en la matricula mercantil número 260034 a nombre de ELECTRICARIBE S.A.E.S.P. por lo que las medidas cautelares supera en exceso las pretensiones de la demanda, resultando gravosa para los intereses de mi representada.

Al prestar Electricaribe un servicio público de carácter esencial la medida cautelar pone en peligro las actuales negociaciones para salvaguardar la prestación del servicio en toda la Región Caribe.

Por último, me permito aportar, concepto de la SSPD QJ-2019-645, en donde señala que no resulta procedente la inscripción de demandas y embargos en bienes sujetos a registro de empresas intervenidas. Indica el concepto, que no es posible,

por expreso mandamiento legal, que los registradores inscriban los actos de embargo e inscripciones de demanda, cuando se trate de los bienes de un prestador de servicios públicos que está bajo toma de posesión por la Superservicios, pues estos son de aquellos que afectan o limitan el dominio, de conformidad con lo señalado en la Ley 510 de 1.999 y en los Decretos 663 de 1993 y 2555 de 2010, los cuales aporto en CD.

En este orden de ideas, solicito a la señora juez, reponer los numerales sexto y séptimo del auto de fecha 18 de octubre de 2.019, ordenando en los citados la inscripción de demanda sobre los folios de matrícula inmobiliaria 060-193193 y 060-135773 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y la inscripción de la demanda en la matrícula mercantil No 260034 a nombre de ELECTRIFICADORA DEL CARIBE S.A E.S.P. identificada con NIT 802.007.670-6 ante la Cámara de Comercio de Barranquilla, y en caso de mantener la decisión impugnada conceda el recurso de apelación con fundamento en el numeral 8 del artículo 321 del Código General del Proceso.

DERECHO:

Invoco como fundamento de derecho el artículo 318, numeral 8 del artículo 321, 375 numeral 6 del C.G.P.

PRUEBAS

- 1.- Copia del Concepto SSPD-OJ-2019-645 de fecha 31 de octubre de 2019 de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliario.

- 2.- Copia en CD de la Ley 510 de 1.999, y los Decretos 663 de 1.993 y 2555 de 2010.
- 3.- Copia de los Avalúos comerciales de los inmuebles identificados con matrículas números 060-135773 y 060-193193.

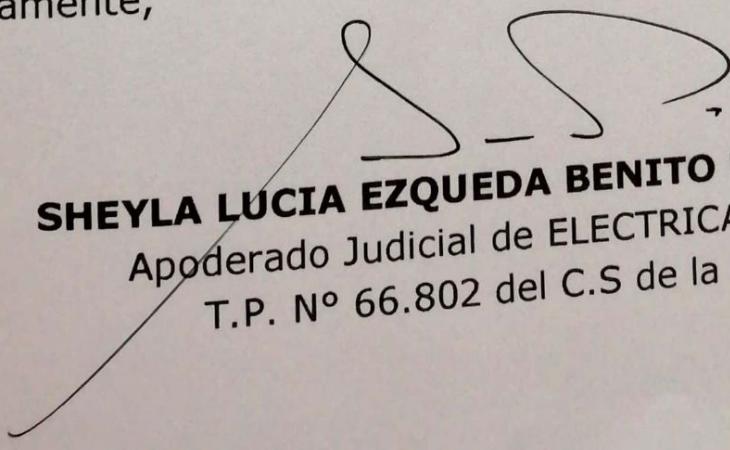
NOTIFICACIONES

La suscrita en la Cra 18 No 23 -20 oficina 502 del Edificio Caja Agraria de la ciudad de Sincelejo, o a la siguiente dirección Electrónica: sheylaluciaeza@hotmai.com

El representante para los procesos judiciales puede ser notificado en la Cra 15 No 30-32 de la ciudad de Sincelejo o a la siguiente dirección electrónica:
serviciosjuridicoszonaocc@electricaribe.com

Por las razones expuestas, solicitamos respetuosamente se Revoque el auto de fecha 18 de octubre de 2019, en su numeral sexto y séptimo.

Atentamente,


SHEYLA LUCIA EZQUEDA BENITO REVOLLO
Apoderado Judicial de ELECTRICARIBE
T.P. N° 66.802 del C.S de la J.

**AVALUO COMERCIAL INMUEBLE IDENTIFICADO CON
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 060-135773
DONDE FUNCIONA LA SUBESTACION ELECTRICA
PLAZA SANTO DOMINGO**

ARQUIAVALÚOS

S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

**AVALÚO COMERCIAL
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
PLAZA SANTO DOMINGO
BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
CARRERA 3A No. 35-18 – EDIFICIO CUESTA
PLAZA SANTO DOMINGO P.H. LOCAL
CARTAGENA (Bolívar)**



BARRANQUILLA, AGOSTO 15 DE 2018

ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
Carrera 3A No. 35-18
Edificio Cuesta
Cartagena de Indias

010

AVALÚO COMERCIAL

INMUEBLE:

SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
PLAZA SANTO DOMINGO
DIRECCIÓN: CARRERA 3A NO. 35-18.
LOCAL ELECTRIFICADORA
BARRIO: CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD: CARTAGENA
DEPARTAMENTO: BOLÍVAR

SOLICITANTE:
ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

e de

VALUADORES:
ARQUIAVALUOS S.A.S.

BARRANQUILLA, AGOSTO 15 DE 2018

Calle 64 N° 61 – 37 Edificio Las Palmeras – Tel: 3444730 - 3008767252

• INTRODUCCIÓN.

- 1). **PROPIETARIO:** Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. Sigla Electricaribe S.A. E.S.P.
- 2). **DIRECCIÓN:** Carrera 3A No. 35-18. Edificio Cuesta. Plaza Santo Domingo Local Electrificadora.
- 3). **BARRIO:** Centro Histórico.
- 4). **UBICACIÓN:** Esquinero.
- 5). **MUNICIPIO:** Cartagena de Indias (Bolívar).
- 6). **SOLICITANTE:** Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. Sigla Electricaribe S.A. E.S.P.
- 7). **PROPÓSITO:** Determinar el valor comercial en el mercado de los inmuebles avalados. Por el valor comercial en el mercado se entiende el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998).
- 8). **FECHA DE SOLICITUD:** 05 de Junio de 2018.

• MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1). **TIPO DE INMUEBLE:** Urbano.
- 2). **CLASE DE INMUEBLE:** Local Comercial.
- 3). **USO ACTUAL:** Actualmente funciona la Subestación Eléctrica Plaza Santo Domingo.
- 4). **SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR:** Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, teléfono, alumbrado público, vigilancia y aseo público.
- 5). **SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:** El inmueble cuenta con acceso a los servicios del sector.
- 6). **SERVICIOS COMUNALES DEL SECTOR:** Aseo público, transporte público, alumbrado público y vigilancia policial.
- 7). **ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR:** La actividad edificadora en el sector es BAJA, durante la visita no se observó que en el sector se estén adelantando la construcción de nuevos proyectos.
- 8). **TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN EL SECTOR:** En el sector predominan construcciones tales como: Edificios que combinan el uso comercial y residencial y viviendas con tipología colonial adecuadas para el uso comercial.
- 9). **USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR:** En el sector predominan los usos comercial y residencial.

10). ESTRATO EN EL SECTOR: De acuerdo a la clasificación vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena la zona está clasificada como Estrato TRES (3).

11). DENSIDAD POBLACIONAL DEL SECTOR: La densidad poblacional en el sector es Alta.

12). VÍAS DE ACCESO Y ESTADO: Las vías de acceso al inmueble es la Carrera 3A, construida en concreto vehicular y adoquín, en buen estado. La carrera 3A es de una calzada con un solo sentido vial.

13). DESARROLLO URBANISTICO: La zona donde se encuentra el inmueble cuenta con un desarrollo urbanístico consolidado, cuenta con vías vehiculares, señalización vial, alumbrado público, en buen estado de conservación y mantenimiento.

14). TRANSPORTE: Eficiente en el sitio, la ciudad cuenta con un sistema de transporte que permite al ciudadano acceder de manera fácil al centro de la ciudad.

• ASPECTO JURÍDICO.

1). ESCRITURA PÚBLICA:

- **Especificación:** #143 – Fusión (Registro Parcial).
- **Número de Escritura:** #3049
- **Fecha de Escritura:** 31 de Diciembre de 2.007.
- **Notaría:** Tercera (3) de Barranquilla
- **Propietario:** Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. Sigla Electricaribe S.A. E.S.P.

2). MATRICULAS INMOBILIARIAS:

- **Matricula Inmobiliaria:** #060-135773. Impreso el 16 de Agosto de 2018.

3). REFERENCIA CATASTRAL: 13001-01-01-0088-0096-901.

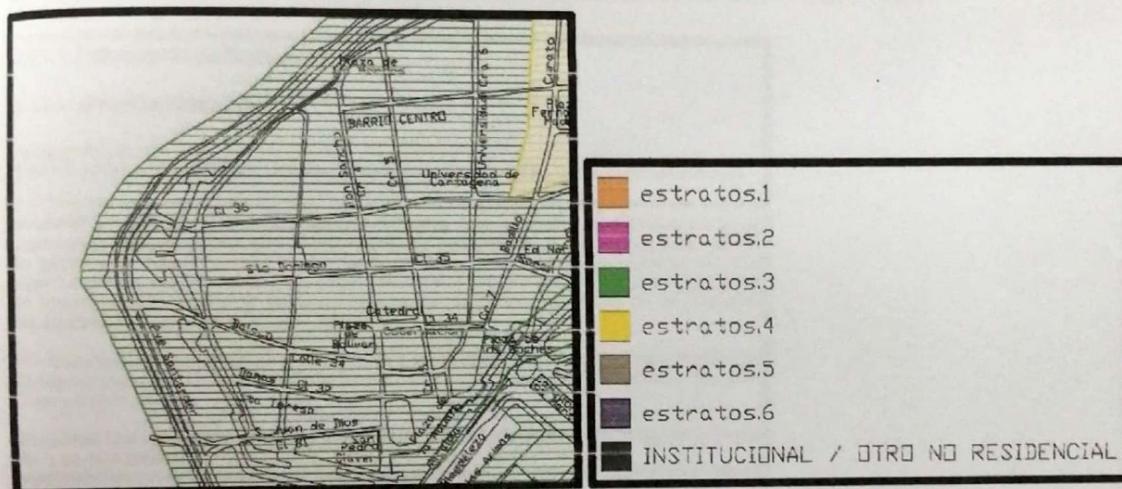
FUENTE: Información tomada del Certificado de Tradición y Libertad #060-177165, impreso el 16 de Agosto de 2018.

• DESCRIPCIÓN TÉCNICA.

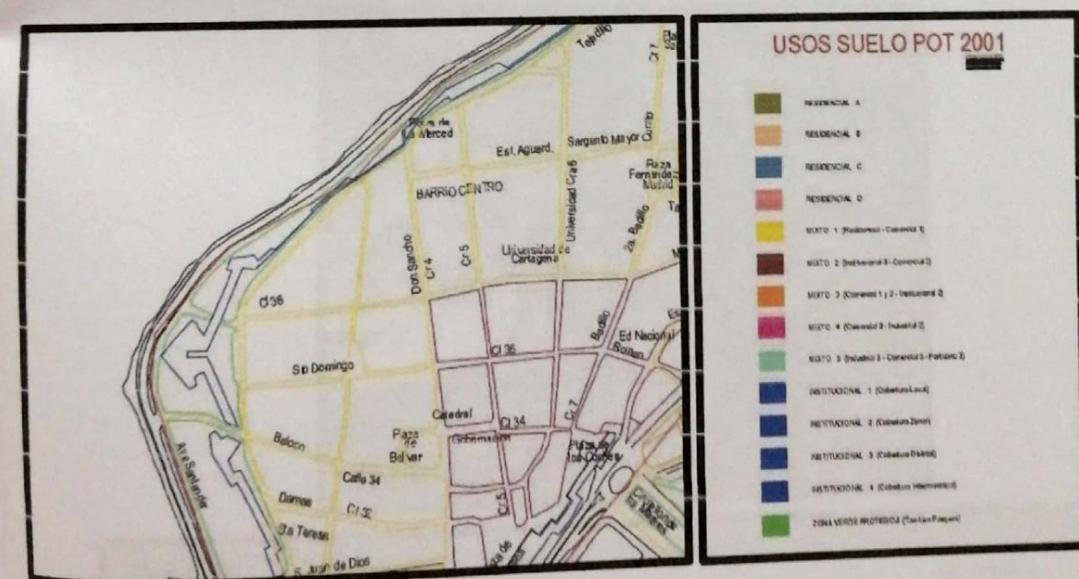
1). DESCRIPCION DE LA ZONA: La zona donde se localiza el inmueble está clasificada como zona urbana, es una zona comercial con presencia de los usos residencial e institucional, sobre la Carrera 3A. En el sector encontramos edificaciones importantes tales como Centro De Formación De La Cooperación Española, Entreaguas, Restaurante Pizzería La Plaza, Iglesia Santo Domingo.

2). NORMA URBANA DE LA ZONA: Según el POT de la ciudad de Cartagena de Indias (2012-2015), el inmueble está situado en zona urbana y el predio se encuentra clasificado de uso Mixto

ESTRATIFICACION – ESTRATO TRES (3)



USO DEL SUELO – MIXTO 3 (INSTITUCIONAL 2 – COMERCIAL 1 y 2)



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSERVACIÓN HISTÓRICA

3.4.1.1. Tratamiento de Conservación

a. Conservación Histórica.

Decreto No 0977 de 2001

"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias".

El tratamiento de conservación histórica se define para aquellas áreas de la ciudad que por sus características formales, elementos urbanos, estructuras y por el destacado valor histórico de su arquitectura y de su urbanismo, deben tener normas que los preserven. Está destinado a permitir que los procesos de desarrollo en las zonas donde se asigna el tratamiento, se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales y urbanísticos con que cuentan. Las intervenciones en los barrios con tratamiento de conservación histórica se definen en función de las tipologías arquitectónicas de los inmuebles que lo conforman.

El tratamiento de conservación histórica se aplica a los barrios localizados en el Centro Histórico de Cartagena, declarado por la UNESCO Patrimonio Cultural de la Humanidad. Son ellos: Centro, San Diego y Getsemani.

Las normas referentes al tratamiento de conservación histórica se encuentran definidas en el Anexo No. 1 de este Decreto.

• DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.



ESTADO DE CUENTA	
REFERENCIA CATASTRAL ▼	010100880096901
<input type="button" value="Consultar"/> <input type="checkbox"/> Teclado	
DATOS DEL PREDIO	
REFERENCIA CATASTRAL:	010100880096901
MATRICULA INMOBILIARIA:	060-135773
DIRECCION:	K 3 35 18 LO 1
AREA: Terreno: 16 - Construida: 43	
AVALUO: 135,431,000	
890480001 ELECTRIFICADORA-DE-BOLIVAR-S-A-ES	

N 10°25'27.84" O 75°33'6.48"

ARQUIAVALÚOS

S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
Carrera 3A No. 35-18
Edificio Cuesta
Cartagena de Indias

1). IDENTIFICACIÓN: El inmueble objeto del presente estudio se identifica con el #35-18 de la Carrera 3A, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cartagena de Indias. El local cuenta con un frente (Por la Carrera 3A).

2). UBICACIÓN: Esquinera.

3). MEDIDAS Y LINDEROS: Ver Escritura #3479 de fecha 31 de mayo del 1994 de la Notaría Tercera (3) de Cartagena.

4). AREA PRIVADA: 42.60 M².

FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad #060-135773, impreso el 16 de Agosto de 2018.

Departamento:	13 - BOLÍVAR	
Municipio:	001 - CARTAGENA DE INDIAS	
Código predial nuevo:	130010101000000880901900000096	
Código predial Anterior:	13001010100880096901	
Matricula Inmobiliaria:	060-135773	
Destino económico:	Comercial	
Dirección:	K 3 35 18 LO 1	
Área de terreno:	16.0m ²	
Z. Física	Z. Geoeconómica	Área
2	29	16m ²
Área construida:	43.0m ²	
Cantidad de construcciones:	1	

FUENTE: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

• DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

- 1). **CLASE DE CONSTRUCCIÓN:** La Subestación Plaza Santo Domingo la conforman el siguiente tipo de construcciones:
 - Local comercial
- 2). **ASPECTO TÉCNICO:** La construcción observada es un local comercial con estructura en concreto, en regular estado.

CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN:

Cuadro - Áreas de Construcción	Área Privada
Descripción	M2
Local Electrificadora	42,60
Área Total Construcción	42,60

DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS:

1-LOCAL

Acabados:

Altura: 3 mts.

Piso (Nivel): Uno (1).

Estructura: Concreto.

Cubierta: Placa de concreto.

Muros: Block de concreto.

Puerta: En hierro.

Pisos: Bajos de cemento.

Estado de conservación: Bueno

Edad construcción: 47 años aproximadamente.

• ASPECTO ECONÓMICO.

1). **COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE:** A mediano plazo de 6 a 12 meses.

2). **VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE:** Moderada.

• VARIOS.

1). **FECHA DE INSPECCIÓN:** 05 de julio de 2018.

2). **FECHA DEL INFORME:** 15 de agosto de 2018.

3). **VALUADOR:** ARQUIAVALÚOS S.A.S., NIT 900.335.449-6, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

Sergio Delgado Pachón: Arquitecto, Matricula Profesional No.08700-20416 del Atlántico, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8707701, Registro Nacional de Avaluadores

ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
Carrera 3A No. 35-18
Edificio Cuesta
Cartagena de Indias

RNA®, acreditado por ONAC 1193. Valuador Panamericano. Sociedad Colombiana de Avaluadores. Sociedad Colombiana de Arquitectos.

José Alberto Ponce Caballero: Valuador Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8682452, Registro Nacional de Avaluadores RNA®, acreditado por ONAC 1483.

4).ANEXOS: Registro fotográfico y ejercicio valuatorio.

• **SUSTENTACIÓN.**

Para obtener el valor comercial del terreno aplicamos el Método Comparativo de Mercado y el método de Capitalización de Rentas o Ingresos.

MÉTODOS UTILIZADOS.

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

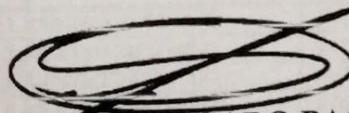
Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
Carrera 3A No. 35-18
Edificio Cuesta
Cartagena de Indias

• **VALORACIÓN.**

Descripción	Área M2	Valor M2	Valor Farciai
SE PLAZA SANTO DOMINGO	42,60	\$ 16.557.286	\$ 705.340.384
TOTAL			\$ 705.340.384
Son:			
SETECIENTOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS			

Atentamente,



SERGIO DELGADO PACHÓN
Arquitecto & Valuador
M.P. No.08700-20416 del Atlántico
RAA AVAL-8707701
R.N.A.®1193 Acreditado ONAC
URB 0083 Vence: 31/12/2019

JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO
Valuador
RAA AVAL-8682452
RNA® ONAC 1483 Acreditado ONAC
URB 0022 Vence: 31/12/2019

MEMORIA DE CÁLCULOS

COMPARATIVO DE MERCADO:

Para determinar el valor comercial del inmueble se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos, de inmuebles similares o equiparables. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados.

Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, este método nos da una idea o estimado de valor. El valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible.

VALORACIÓN DEL LOCAL - RENTA DIRECTA:

Consiste en determinar el valor comercial, sobre la base del canon de arriendo mensual que genera o pueda generar la propiedad. Para establecer el canon de arrendamiento del inmueble evaluado se aplicó el método comparativo del mercado. Se investigaron datos de locales similares localizadas en el sector del mercado y en zonas similares. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE LOCALES EN EL CENTRO HISTÓRICO:

ESTUDIO DE MERCADO - LOCAL						
Nº.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA M2 PRIVADA	FACTOR FUENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR DEPURADO
1	CENTRO HISTÓRICO	\$ 10.710.000	101,00	0,95	1,20	\$ 12.209.400
2	CENTRO HISTÓRICO	\$ 10.000.000	80,00	0,95	1,00	\$ 9.500.000
3	CENTRO HISTÓRICO	\$ 45.000.000	360,00	0,95	1,00	\$ 42.750.000
4	CENTRO HISTÓRICO	\$ 10.900.000	116,00	0,95	1,20	\$ 12.426.000
5	CENTRO HISTÓRICO	\$ 2.500.000	25,00	0,95	1,20	\$ 2.850.000

Media aritmética (X Promedio) \$ 115.901,17

Mediana \$ 118.750,00

Desviación estándar (S) \$ 5.517,77

Coeficiente de variación (V) 4,76%

Coeficiente de asimetría (A) 1,7321

Límite Superior \$ 121.418,93

Límite Inferior \$ 110.383,40

VALOR ADOPTADO \$ 115.901

NOTAS:

1. Todas las ofertas son recientes.
2. Las ofertas corresponden a inmuebles similares.
3. Las ofertas se depuraron por oferta y demanda y ubicación con respecto al inmueble en estudio.

INMUEBLE	RENTA M2	TASA	VALOR M2	AREA	VALOR
SE Plaza Santo Doming	\$ 115.901	0,70%	\$ 16.557.285,71	42,600 m2	\$ 705.340.371,43
TOTAL LOCAL			\$ 16.557.286,00	42,600 m2	\$ 705.340.371,43

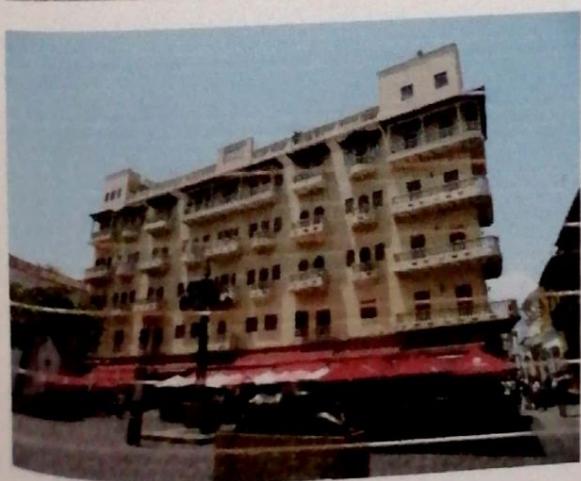
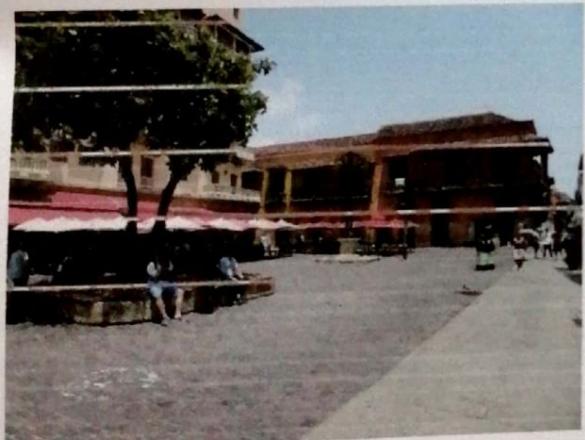
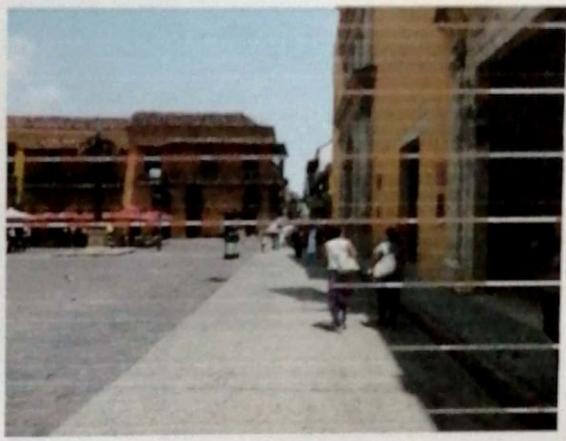
ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
Carrera 3A No. 35-18
Edificio Cuesta
Cartagena de Indias

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PLAZA SANTO DOMINGO - BOLIVAR



ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-PLAZA SANTO DOMINGO
Carrera 3A No. 35-18
Edificio Cuesta
Cartagena de Indias



• **OBSERVACIONES FINALES.**

1. Certifico que sobre el bien avaliado no tengo interés financiero alguno. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del Código Colombiano de Ética del valuador del Registro Nacional de Avaluadores. Estoy en condiciones de ratificar o ampliar las apreciaciones y dictámenes aquí consignados, ya que éste informe fue realizado con libertad de pensamiento y sin presión alguna.
2. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven. Este informe no se tipifica como un estudio de títulos jurídico. Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
3. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
4. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
5. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
6. Este informe de Avalúo fue realizado el dia 15 de agosto de 2018, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
7. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
8. De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufren cambios significativos así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
9. Aclaramos que el informe se considera como un consejo de dictamen y no compromete a quien lo emite, ni es de obligatorio cumplimiento o ejecución. Artículo 25 del código contencioso administrativo.
10. El presente informe de avalúo no fue solicitado ni se elaboró con fines judiciales; por lo tanto, no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso jurídico.

**AVALUÓ COMERCIAL DEL INMUEBLE
IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA
INMOBILIARIA 060-193193.**

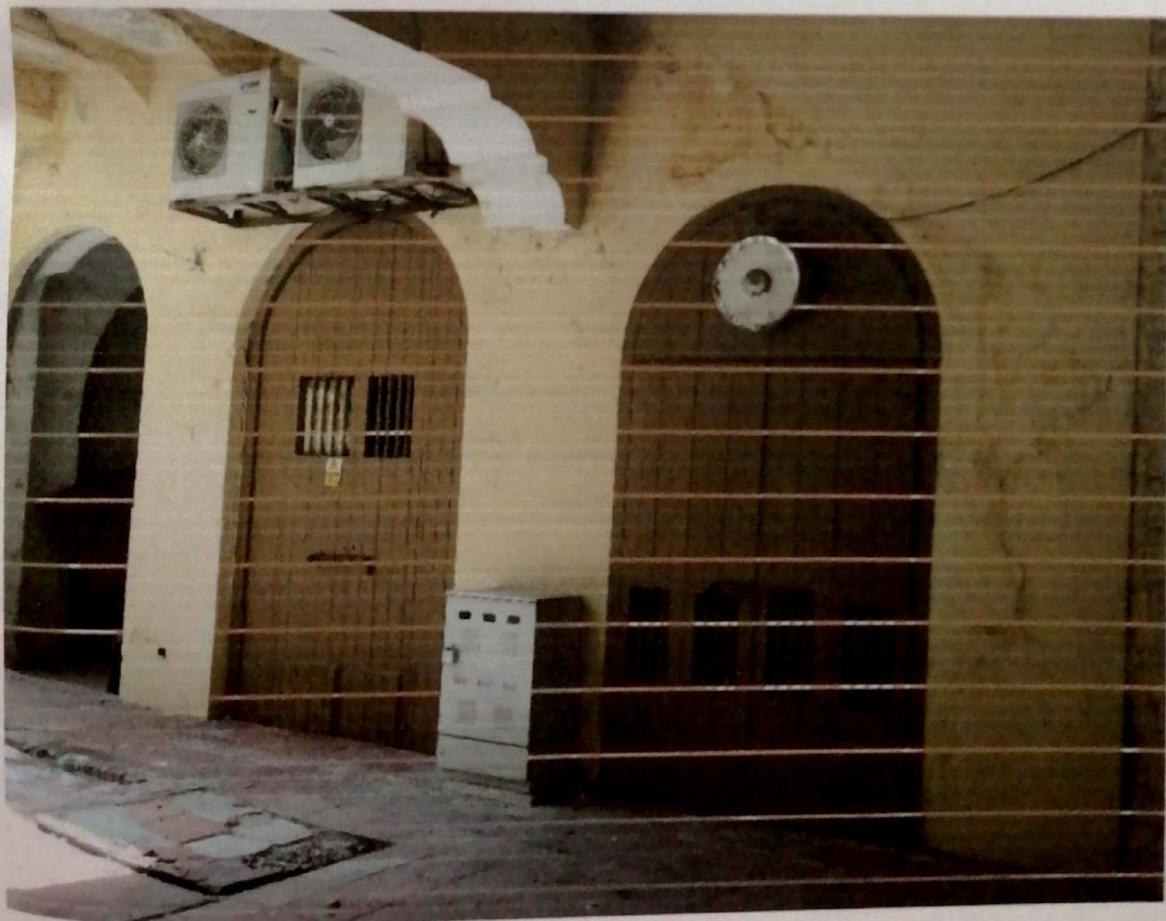
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PASAJE DAJER

ARQUIAVALÚOS

S.A.S.

Asesoria & Consultoría en Valuación

**AVALÚO COMERCIAL
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
PASAJE DAJER
BOL-CTG-SE PASAJE DAJER
CARRERA 7 No. 34-60 INTERIOR – EDIFICIO PASAJE
DAJER - CALLE DE LAS CARRETAS - BARRIO
CENTRO
CARTAGENA (Bolívar)**



BARRANQUILLA, AGOSTO 15 DE 2018

ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-SE PASAJE DAJER
Carrera 7 No. 34-60
Edificio Pasaje Dajer – Calle de las Carretas
Cartagena de Indias

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE:

SUBESTACIÓN PASAJE DAJER
DIRECCIÓN: CARRERA 7 No. 34-60
INTERIOR - EDIFICIO PASAJE DAGER
CALLE DE LAS CARRETAS
BARRIO: CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD: CARTAGENA
DEPARTAMENTO: BOLIVAR

SOLICITANTE:
ELECTRICARIBE S.A. E.S.P.

VALUADORES:
ARQUIAVALUOS S.A.S.

BARRANQUILLA, AGOSTO 15 DE 2018

Calle 64 N° 61 – 37 Edificio Las Palmeras – Tel: 3444730 - 3008767252

• INTRODUCCIÓN.

- 1). **PROPIETARIO:** Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. Sigla Electricaribe S.A. E.S.P.
- 2). **DIRECCIÓN:** Carrera 7 No. 34-60. Edificio Pasaje Dajer. Calle de las Carretas. Barrio del Centro o de la Catedral Local.
- 3). **BARRIO:** Centro.
- 4). **UBICACIÓN:** Medianero.
- 5). **MUNICIPIO:** Cartagena de Indias (Bolívar).
- 6). **SOLICITANTE:** Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P. Sigla Electricaribe S.A. E.S.P.
- 7). **PROPOSITO:** Determinar el valor comercial en el mercado de los inmuebles avalados. Por el valor comercial en el mercado se entiende el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Art. 2 Decreto 1420 de 1.998).
- 8). **FECHA DE SOLICITUD:** 05 de junio de 2018.

• MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1). **TIPO DE INMUEBLE:** Urbano.
- 2). **CLASE DE INMUEBLE:** Local Comercial.
- 3). **USO ACTUAL:** Actualmente funciona la Subestación Eléctrica Pasaje Dajer.
- 4). **SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR:** Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas domiciliario, teléfono, alumbrado público, vigilancia y aseo público.
- 5). **SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:** El inmueble cuenta con acceso a los servicios del sector.
- 6). **SERVICIOS COMUNALES DEL SECTOR:** Aseo público, transporte público, alumbrado público y vigilancia policial.
- 7). **ACTIVIDAD EDIFICADORA DEL SECTOR:** La actividad edificadora en el sector es BAJA, durante la visita no se observó que en el sector se estén adelantando la construcción de nuevos proyectos.
- 8). **TIPO DE CONSTRUCCION EN EL SECTOR:** En el sector predominan construcciones tales como: Edificios que combinan el uso comercial y residencial y viviendas con tipología colonial adecuadas para el uso comercial.
- 9). **USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR:** En el sector predominan los residencial, comercial e institucional.

10). ESTRATO EN EL SECTOR: De acuerdo a la clasificación vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena la zona está clasificada como Estrato TRES (3).

11). DENSIDAD POBLACIONAL DEL SECTOR: La densidad poblacional en el sector es Alta.

12). VIAS DE ACCESO Y ESTADO: Las vías de acceso al inmueble es la Carrera 7, construida en concreto vehicular en bueno y regular estado. La calle 34 es de una calzada con un solo sentido vial.

13). DESARROLLO URBANISTICO: La zona donde se encuentra el inmueble cuenta con un desarrollo urbanístico consolidado, cuenta con vías vehiculares, señalización vial, alumbrado público, en buen estado de conservación y mantenimiento.

14). TRANSPORTE: Eficiente en el sitio, por la Carrera 7 y la Calle 34, circulan rutas de transporte particular.

• ASPECTO JURÍDICO.

1). ESCRITURA PÚBLICA:

- **Especificación:** #143 – Fusión (Registro Parcial).
- **Número de Escritura:** #3049
- **Fecha de Escritura:** 31 de diciembre de 2.007.
- **Notaría:** Tercera (3) de Barranquilla
- **Propietario:** Electrificadora del Caribe S.A. E.S.P.

2). MATRICULAS INMOBILIARIAS:

- **Matricula Inmobiliaria:** #060-193193. Impreso el 16 de agosto de 2018.

3). REFERENCIA CATASTRAL: #13001-01-01-0083-0064-000.

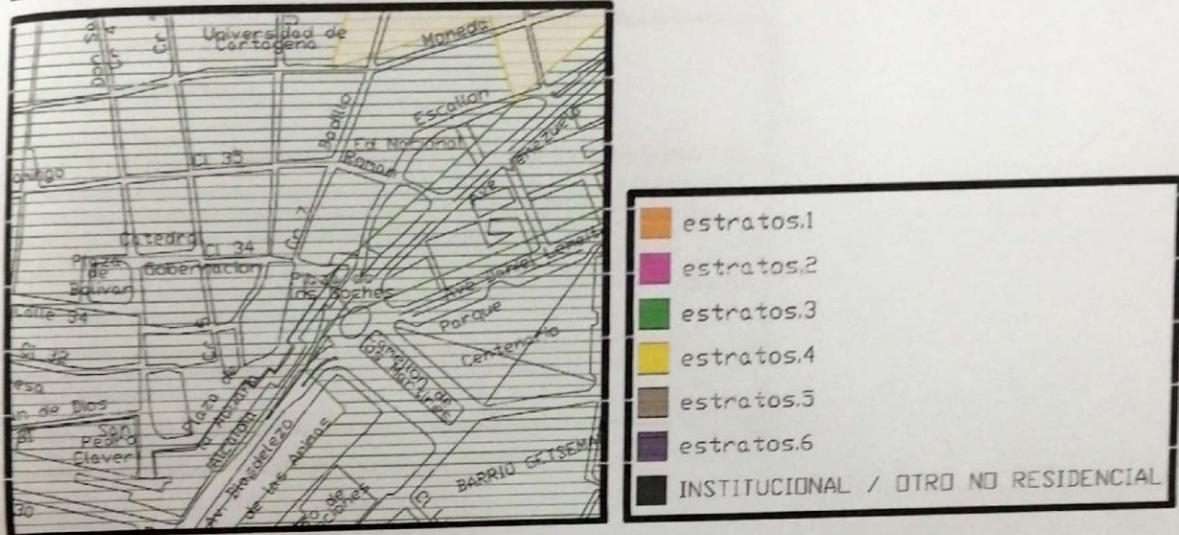
FUENTE: Información tomada del Certificado de Tradición y Libertad #060-193193, impreso el 16 de agosto de 2018.

• DESCRIPCIÓN TÉCNICA.

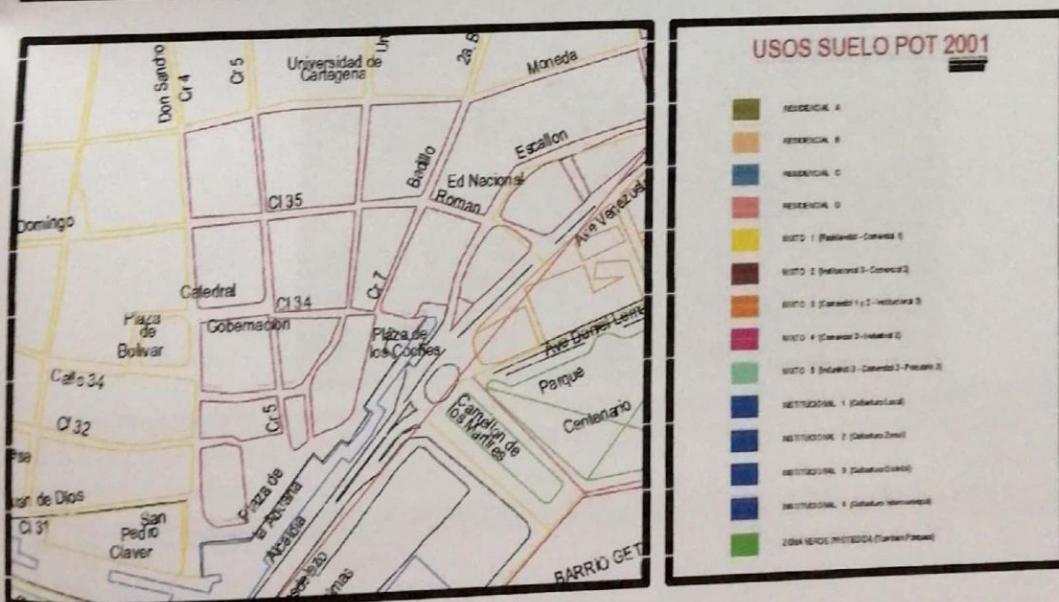
1). DESCRIPCION DE LA ZONA: La zona donde se localiza el inmueble está clasificada como zona urbana, es una zona residencial con presencia de los usos comercial e institucional, sobre la Carrera 7. En el sector encontramos. Restaurante Don Juan, Alquímico Bar, Hotel NH Cartagena, Comfamiliar, Banco De Bogotá.

2). NORMA URBANA DE LA ZONA: Según el POT de la ciudad de Cartagena de Indias (2012-2015), el inmueble está situado en zona urbana y el predio se encuentra clasificado de uso Mixto 4.

ESTRATIFICACION – ESTRATO TRES (3)



USO DEL SUELO – MIXTO 4 (COMERCIAL 3 – INDUSTRIAL 2)



TRATAMIENTO URBANISTICO – CONSERVACIÓN HISTÓRICA

3.4.1.1. Tratamiento de Conservación

a. Conservación Histórica

Decreto N° 0977 da 2001

Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Tulumán y P. N. de la C. P.

El tratamiento de conservación histórica se define para aquellas áreas de la ciudad que por sus características formales, elementos urbanos, estructuras y por el destacado valor histórico de su arquitectura y de su urbanismo, deben tener normas que los preserven. Está destinado a permitir que los procesos de desarrollo en las zonas donde se asigna el tratamiento, se adelanten con total respeto de los valores históricos, ambientales y urbanísticos con que cuentan. Las intervenciones en los barrios con tratamiento de conservación histórica se definen en función de las tipologías arquitectónicas de los inmuebles que lo conforman.

El tratamiento de conservación histórica se aplica a los barrios localizados en el Centro Histórico de Cartagena, declarado por la UNESCO Patrimonio Cultural de la Humanidad. Son ellos: Centro, San Diego y Getsemani.

as normas referentes al tratamiento de conservación histórica se encuentran definidas en el Anexo No. 1 de este Decreto.

• DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.



ESTADO DE CUENTA		
REFERENCIA CATASTRAL ▼	010100830064000	
Consultar		
Teclado 		
DATOS DEL PREDIO		
REFERENCIA CATASTRAL	010100830064000	AREA: Terreno: 36 - Construida: 36
MATRICULA INMOBILIARIA:	060-193193	AVALUO: 127,905,000
DIRECCION	K 7 34 60 IN	

N 10°25'28.21" O 75°33'6.99"

1). IDENTIFICACIÓN: El inmueble objeto del presente estudio se identifica con el #34-60 In. de la Carrera 7, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cartagena de Indias.

2). UBICACIÓN: Medianera.

3). MEDIDAS Y LINDEROS: Ver escritura #1.369 de fecha 17 de junio del 1983 de la Notaría Tercera De Cartagena.

4). AREA PRIVADA: 36.18 M²

FUENTE: Información tomada del Certificado de Tradición y Libertad #060-193193 y Certificado Catastral #5009, impreso el 23 de junio de 2007.

Departamento:	13 - BOLÍVAR		
Municipio:	001 - CARTAGENA DE INDIAS		
Código predial nuevo:	130010101000000830064000000000		
Código predial Anterior:	13001010100830064000		
Matricula Inmobiliaria:	060-193193		
Destino económico:	Comercial		
Dirección:	K 7 34 60 IN		
Área de terreno:	36.0m ²		
Z. Física	A	Z. Geoeconómica	Área
2		40	36m ²
Área construida:	36.0m ²		
Cantidad de construcciones:	1		

FUENTE: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

• DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

1). CLASE DE CONSTRUCCIÓN: La Subestación Pasaje Dajer la conforman el siguiente tipo de construcciones:

- Local comercial

2). ASPECTO TÉCNICO: La construcción observada es un local comercial con estructura en concreto, en regular estado.

CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN:

Las áreas se tomaron de los documentos suministrados.

Cuadro - Áreas de Construcción	Área Privada
Descripción	M2
Sub Estacion Pasaje Dajer - Local	36,18
Área Total Construcción	36,18

ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-SE PASAJE DAJER
Carrera 7 No. 34-60
Edificio Pasaje Dajer – Calle de las Carretas
Cartagena de Indias

DISTRIBUCION Y ACABADOS:

1-LOCAL:

Acabados:

Altura: 3 mts.

Piso (Nivel): Uno (1).

Estructura: Concreto.

Cubierta: Placa de concreto.

Muros: Block de concreto.

Puerta: En madera.

Pisos: Baldosa de cemento.

• **ASPECTO ECONÓMICO.**

1). **COMERCIALIZACION DEL INMUEBLE:** A mediano plazo de 6 a 12 meses.

2). **VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE:** Moderada.

• **VARIOS.**

1). **FECHA DE INSPECCION:** 05 de julio de 2018.

2). **FECHA DEL INFORME:** 15 de agosto de 2018.

3). **VALUADOR:** ARQUIAVALÚOS S.A.S., NIT 900.335.449-6, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

Sergio Delgado Pachón: Arquitecto, Matricula Profesional No.08700-20416 del Atlántico, Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8707701, Registro Nacional de Avaluadores RNA®, acreditado por ONAC 1193. Valuador Panamericano. Sociedad Colombiana de Avaluadores. Sociedad Colombiana de Arquitectos.

José Alberto Ponce Caballero: Valuador Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-8682452, Registro Nacional de Avaluadores RNA®, acreditado por ONAC 1483.

4). **ANEXOS:** Registro fotográfico y ejercicio valuatorio.

• SUSTENTACIÓN.

Para obtener el valor comercial del terreno aplicamos el Método Comparativo de Mercado y el método de Capitalización de Rentas o Ingresos.

MÉTODOS UTILIZADOS.

- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoría & Consultoría en Valuación

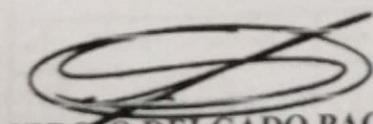
BOL-CTG-SE PASAJE DAJER
Carrera 7 No. 34-60
Edificio Pasaje Dajer – Calle de las Carretas
Cartagena de Indias

• **VALORACIÓN.**

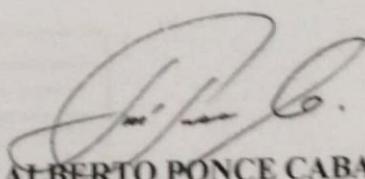
Descripción	Área M2	Valor M2	Valor Parcial
CONSTRUCCIONES (GLOBA)	36,18	\$ 10.285.857	\$ 372.142.306
TOTAL			\$ 372.142.306

Son:
TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SEIS
PESOS

Atentamente,



SERGIO DELGADO PACHÓN
Arquitecto & Valuador
M.P. No.08700-20416 del Atlántico
RAA AVAL-8707701
R.N.A. #1193 Acreditado ONAC
URB 0083 Vence: 31/12/2019



JOSE ALBERTO PONCE CABALLERO
Valuador
RAA AVAL-8682452
RNA® ONAC 1483 Acreditado ONAC
URB 0022 Vence: 31/12/2019

MEMORIA DE CÁLCULOS

COMPARATIVO DE MERCADO:

Para determinar el valor comercial del inmueble se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta, demanda y avalúos, de inmuebles similares o equiparables. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados.

Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, este método nos da una idea o estimado de valor. El valor de mercado indica las relaciones entre los compradores, vendedores e inversionistas; es el precio más probable en el caso de la venta en condiciones normales de mercado; no es el precio de venta más alto posible.

VALORACIÓN DEL LOCAL - RENTA DIRECTA:

Consiste en determinar el valor comercial, sobre la base del canon de arriendo mensual que genera o pueda generar la propiedad. Para establecer el canon de arrendamiento del inmueble evaluado se aplicó el método comparativo del mercado. Se investigaron datos de locales similares localizadas en el sector del mercado y en zonas similares. Posteriormente se hizo un análisis estadístico descriptivo de los datos depurados.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE LOCALES EN EL CENTRO HISTÓRICO:

ESTUDIO DE MERCADO - LOCAL						
No.	DIRECCIÓN / LOCALIZACIÓN	VALOR OFERTA	ÁREA M2 PRIVADA	FACTOR FUENTE	FACTOR UBICACIÓN	VALOR DEPURADO
1	CENTRO HISTÓRICO	\$ 10.710.000	101,00	0,90	0,80	\$ 7.711.200
4	CENTRO HISTÓRICO	\$ 10.900.000	116,00	0,90	0,80	\$ 7.848.000
5	CENTRO HISTÓRICO	\$ 2.500.000	25,00	0,90	0,80	\$ 1.800.000

Media aritmética (X Promedio)	\$ 72.001,23
Mediana	\$ 72.000,00
Desviación estándar (S)	\$ 4.346,67
Coeficiente de variación (V)	6,04%
Coeficiente de asimetría (A)	0,0013
Límite Superior	\$ 76.347,90
Límite Inferior	\$ 67.654,56
VALOR ADOPTADO	\$ 72.001

NOTAS:

1. Todas las ofertas son recientes.
2. Las ofertas corresponden a inmuebles similares.
3. Las ofertas se depuraron por oferta y demanda y ubicación con respecto al inmueble en estudio.

NOTAS:

1. Todas las ofertas son recientes.
2. Las ofertas corresponden a inmuebles similares.
3. Las ofertas se depuraron por oferta y demanda y ubicación con respecto al inmueble en estudio.

INMUEBLE	RENTA M2	TASA	VALOR M2	AREA	VALOR
SE Pasaje Dajer	\$ 72.001	0,70%	\$ 10.285.857,14	36,180 m2	\$ 372.142.311,43
TOTAL LOCAL			\$ 10.285.857,00	36,180 m2	\$ 372.142.311,43

BOL-CTG-SE PASAJE DAJER

Carrera 7 No. 34-60

Edificio Pasaje Dajer – Calle de las Carretas

Cartagena de Indias

REGISTRO FOTOGRÁFICO

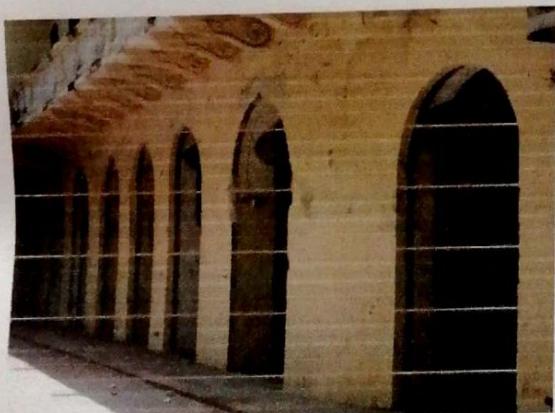
PASAJE DAJER - CARTAGENA



ARQUIAVALÚOS
S.A.S.

Asesoria & Consultoría en Valuación

BOL-CTG-SE PASAJE DAJER
Carrera 7 No. 34-60
Edificio Pasaje Dajer – Calle de las Carretas
Cartagena de Indias



• **OBSERVACIONES FINALES.**

1. Certifico que sobre el bien avaluado no tengo interés financiero alguno. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del Código Colombiano de Ética del valuador del Registro Nacional de Avaluadores. Estoy en condiciones de ratificar o ampliar las apreciaciones y dictámenes aquí consignados, ya que éste informe fue realizado con libertad de pensamiento y sin presión alguna.
2. No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven. Este informe no se tipifica como un estudio de títulos jurídico. Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto no responde por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ella.
3. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
4. No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontramos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
5. Hacemos constar que hemos visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
6. Este informe de Avalúo fue realizado el día 15 de agosto de 2018, y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
7. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
8. De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1988 422/2000, expedidos por el ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble evaluado no sufren cambios significativos así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
9. Aclaramos que el informe se considera como un consejo de dictamen y no compromete a quien lo emite, ni es de obligatorio cumplimiento o ejecución. Artículo 25 del código contencioso administrativo.
10. El presente informe de avalúo no fue solicitado ni se elaboró con fines judiciales; por lo tanto, no es un dictamen pericial y no está autorizado su aporte como prueba en un proceso jurídico.

GJ-F-001 V.5



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 20191330936031
Fecha: 31/10/2019

Bogotá, D.C.,

Página 1 de 6

CONCEPTO SSPD-OJ-2019-645

Doctora
ÁNGELA PATRICIA ROJAS COMBARIZA
Agente Especial Electricaribe S.A. ESP
Carrera 55 #72 – 109 Piso 7
Barranquilla – Atlántico.

Ref. Solicitud de concepto.



COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 990 de 2002¹, la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios - Superservicios es competente para "...absolver las consultas jurídicas externas relativas a los servicios públicos domiciliarios".

ALCANCE DEL CONCEPTO

Se precisa que la respuesta contenida en este documento corresponde a una interpretación jurídica general de la normativa que conforma el régimen de los servicios públicos domiciliarios, razón por la cual los criterios aquí expuestos no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, tal como lo dispone el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011², sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015³.

Por otra parte, la Superservicios no puede exigir que los actos o contratos de un prestador de servicios públicos domiciliarios se sometan a su aprobación previa, ya que de hacerlo incuraría en una extralimitación de funciones, así lo establece el parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001.

¹ "Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios".

² "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

³ "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

CONSULTA

Del documento allegado a esta Oficina Asesora Jurídica se extrae que el consultante requiere que se absuelva el siguiente interrogante:

¿Es posible que los registradores inscriban actos como embargos e inscripciones de demanda, dictados en procesos en contra de una sociedad intervenida por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, sin tener en cuenta lo señalado en el artículo 116 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el artículo 91.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010?

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994.⁴

Ley 1564 de 2012.⁵

Decreto 663 de 1993.⁶

Decreto 2555 de 2010⁷

Decreto 1536 de 2016⁸

Decreto 990 de 2002.⁹

Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, SC 19903-2017 del 29-11-2017.

CONSIDERACIONES

Antes de proceder a responder la consulta elevada, se hace necesario precisar que esta Oficina tiene como función, de acuerdo con el artículo 11 del Decreto 990 de 2002, absolver consultas externas relacionadas con los temas del régimen de los servicios públicos domiciliarios, lo que incluye los relativos a la toma de posesión. Sin embargo, en esta instancia consultiva no se absuelven consultas puntuales ni el contenido de este documento crea, modifica o extingue situaciones jurídicas particulares.

Conforme a lo precedente, se señalará a modo de información lo relativo a la improcedencia de registrar actos que afecten el dominio de los bienes de un prestador que esté bajo toma de posesión por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios - Superservicios.

La Superservicios fue facultada por el legislador para tomar en posesión a los prestadores de servicios públicos, cuando éstos configuren una de las causales contenidas en el artículo 59 de la Ley 142 de 1994 o sea la sanción impuesta al prestador luego de tramitar un procedimiento administrativo sancionatorio en su contra.

⁴ "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."

⁵ "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones."

⁶ "Por medio de la cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración."

⁷ "Por la cual se recogen y se reexpidén las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones".

⁸ "Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con el proceso de liquidación forzosa administrativa y el pago del seguro de depósitos Fogafin."

⁹ "Por la cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios."

La normativa a aplicar por la Superservicios en los casos de toma de posesión, por remisión expresa que hace el inciso 5 del artículo 121 de la Ley 142 de 1994, son las relativas a la liquidación de instituciones financieras, es decir, el Decreto 663 de 1993 (Estatuto Orgánico del Sistema Financiero) y los Decretos 2555 de 2016 y 1536 de 2016.

Teniendo en cuenta lo que antecede y con el fin de dar respuesta al interrogante propuesto se transcribe lo establecido por el literal c) del artículo 116 del Decreto 663 de 1993 y el literal f) del numeral 1 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2016:

El literal c del artículo 116 del Decreto 663 de 1993, establece:

"Artículo 116. Toma de posesión para liquidar. <Artículo modificado por el artículo 22 de la Ley 510 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:>

La toma de posesión conlleva:

(...)

c) La improcedencia del registro de la cancelación de cualquier gravamen constituido a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación está sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial designado. Así mismo, los registradores no podrán inscribir ningún acto que afecte el dominio de los bienes propiedad de la intervenida, so pena de ineficacia, salvo que dicho acto haya sido realizado por la persona antes mencionada;"

"Artículo 9.1.1.1.1 Toma de posesión y medidas preventivas.

De conformidad con el artículo 115 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 21 de la Ley 510 de 1999, la toma de posesión tendrá por objeto establecer si la entidad vigilada debe ser objeto de liquidación; si es posible colocarla en condiciones de desarrollar adecuadamente su objeto social, o si se pueden realizar otras operaciones que permitan lograr mejores condiciones...

(...)

El acto administrativo que ordene la toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de una institución vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia dispondrá las siguientes medidas preventivas:

1. Medidas preventivas obligatorias.

f) La comunicación a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que dicha entidad mediante circular ordene a todos los registradores de instrumentos públicos que dentro de los treinta días siguientes a la toma de posesión, realicen las siguientes actividades y se abstengan de adelantar las que se mencionan a continuación:

Informar al agente especial sobre la existencia de folios de matrícula en los cuales figure la entidad intervenida como titular de bienes o cualquier clase de derechos; disponer el registro de la toma de posesión en los folios de matrícula de los bienes inmuebles de la institución financiera intervenida; cancelar los embargos decretados

con anterioridad a la fecha de adopción de la medida de toma de posesión que afecten los bienes de la intervenida; y cancelar los gravámenes que recaigan sobre los bienes de la institución financiera intervenida a solicitud elevada sólo por el agente especial mediante oficio.

Se deberá advertir además a los registradores para que se abstengan de cancelar gravámenes constituidos a favor de la intervenida sobre cualquier bien cuya mutación esté sujeta a registro, salvo expresa autorización del agente especial; así como de registrar cualquier acto que afecte el dominio de bienes de propiedad de la intervenida a menos que dicho acto haya sido realizado por la persona mencionada, caso en el cual deben cancelar la respectiva anotación sobre el registro de toma de posesión."

De conformidad con las disposiciones legales transcritas cada vez que una entidad de intervención tome en posesión a una vigilada, se torna improcedente que los registradores inscriban actos que afecten el dominio de los bienes propiedad de la intervenida; de hacerlo, tales inscripciones no tendrán para el ordenamiento jurídico, ningún efecto posterior.

Es de anotar también que el literal c) del artículo 116 del Decreto 663 de 1993 transrito, al precisar los registradores, no especifica ninguno en particular, por lo que todos aquellos que tengan como función realizar registros, pierden tal competencia si éste está asociado con un prestador de servicios públicos domiciliarios tomado en posesión con fines liquidatorios.

Por su parte, el Decreto 2555 de 2010 si determina un registrador en especial, el de instrumentos públicos, y hace la misma prohibición que la contenida en el Decreto 663 de 1993. Es de anotar que el decreto 2555 de 2010 no prima sobre el Decreto 663 de 1993, al contrario se complementan, pues al determinar una clase de registrador, los demás están cobijados por el Decreto 663 de 1993.

Por otra parte, y en relación con el embargo y la inscripción de demanda, ambas son medidas cautelares que deben ser registradas, pues su principal objetivo es proteger, a lo largo de un proceso, el derecho que es objeto de litigio para que la decisión del juzgador se pueda materializar a favor de quien lo persigue. Son por naturaleza medidas de aquellas que limitan o afectan el dominio de los bienes de una de las partes en contienda.

El embargo y la inscripción de demanda no son medidas cautelares nuevas para el ordenamiento jurídico, ambas se encontraban en el ya derogado Código de Procedimiento Civil¹⁰, lo novedoso en el nuevo Código General del Proceso¹¹ se debe a que la medida de inscripción de demanda deja de ser solo para los procesos ordinarios y se hace extensiva a los procesos declarativos, como por ejemplo los de responsabilidad civil contractual o extracontractual.¹²

Dentro de las diferencias más importantes que existen entre el embargo y la inscripción de la demanda está: que el embargo, apenas se registre, saca los bienes del comercio, es decir que afecta los bienes del demandado *ipso facto*; por su parte, el registro de la inscripción de la demanda no hace que los bienes salgan del comercio, pero una decisión favorable a la parte

¹⁰ Código de Procedimiento Civil – Libro Cuarto – Título XXXIV – Artículos 678 y ss.

¹¹ Código General del Proceso – Libro Cuarto – Artículos 588 y ss.

¹² Ibid. Art. 590

demandante, permite el embargo y secuestro de los bienes afectados con la medida y si alguien los adquirió con posterioridad a la inscripción de la demanda, deberá sujetarse a los efectos adversos de la sentencia.

Por lo anterior, la medida cautelar de inscripción de la demanda, por parte del registrador de instrumentos públicos, genera una afectación o limitación a los bienes del demandado porque el hecho de que no saque los bienes del comercio, no implica *per se* que no se aniquilen todas las anotaciones realizadas, luego de un fallo favorable para el demandante, así lo señala la Corte Suprema de Justicia al estudiar el objetivo y naturaleza de esta medida:

"2.5. Uno de los puntos que se discute en la censura... se relaciona con la inscripción de la demanda. Dicha cautela tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que este se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera."

Por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimitorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración de la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría.

(...)

Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, prima facie, de las respectivas súplicas a fin de otorgarles *fumus boni iuris*¹³, que según el numeral 1º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590... y 591 del Código General del Proceso conlleva *constatar una hipotética amenaza al "dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes"*, o en otras palabras, suponer cuál sería la suerte jurídica en caso de prosperar el libelo genitor.¹⁴ (Subrayas por fuera del original).

Conforme a lo señalado por el legislador y lo interpretado por el máximo órgano de cierre de la jurisdicción civil, el registro de la medida cautelar de inscripción de la demanda en un primer momento pareciere que no afecta los bienes del demandado.

¹³ Significa "apariencia de buen derecho". Dicho concepto corresponde al juicio de valor realizado por el funcionario judicial facultado para emitir una medida cautelar, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante y los requisitos establecidos por ley para la concesión de la misma, permite colegir, con un grado de acierto, cuál sería el sentido de la sentencia que se dicte en el proceso, así como sus posibles efectos, tratando así de garantizar su cumplimiento en caso de salir airosas las pretensiones.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, SC 19903-2017 del 29 de noviembre de 2017. Rad. 73268-31-03-002-2011-00145-01.

pero el hecho de que un fallo favorable a las pretensiones del demandante, elimine todas las anotaciones posteriores al registro de la inscripción de la demanda; es una situación aún más gravosa para los bienes de una empresa de servicios públicos domiciliarios que se haya en posesión con fines liquidatorios, toda vez que dichos bienes son necesarios para garantizar: (i) la continuidad de dichos servicios y (ii) el proceso de solución empresarial que incluye la adquisición de los activos si hubiere un proceso de venta.

Para finalizar, se hace necesario precisar que la expresión “*ningún acto que afecte el dominio de los bienes propiedad de la intervenida*” contenido en el literal c del artículo 116 del Decreto 663 de 1993, arriba transrito, no distingue el tipo de acto, pero sí especifica que se trata de aquellos que limitan los bienes de la sociedad tomada en posesión. Entonces, por expreso mandamiento legal, queda prohibido (*no podrán*) a los registradores inscribir cualquier acto que afecte el dominio de los bienes de la intervenida, como, por ejemplo: las medidas cautelares de embargo e inscripción de demanda. Igual prohibición quedó establecida para los registradores de instrumentos públicos en el numeral 1 del artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

CONCLUSIONES

De acuerdo a las consideraciones expuestas, se presentan las siguientes conclusiones:

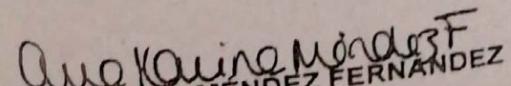
El embargo y la inscripción de demanda son medidas cautelares que tiene como objetivo la protección de un derecho que es objeto de un litigio, para que la decisión del fallador se materialice a favor de quien lo persigue.

Dichas medidas cautelares son de aquellas que limitan o afectan el dominio de los bienes; el embargo desde su registro y la inscripción de la demanda al advertir a los terceros que el bien es objeto de litigio y un fallo desfavorable, en contra del propietario, haría que los efectos de la sentencia se extendieran a todos los titulares de derechos.

Por lo tanto, no es posible, por expreso mandamiento legal, que los registradores inscriban los actos de embargos e inscripciones de demanda, cuando se trate de los bienes de un prestador de servicios públicos que está bajo toma de posesión por parte de la Superservicios, pues éstos son de aquellos que afectan o limitan el dominio, de conformidad con lo señalado en el Decreto 663 de 1993 y en el Decreto 2555 de 2010.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la dirección electrónica <https://www.superservicios.gov.co/?q=normativa>, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,


ANA KARINA MENDEZ FERNANDEZ
 Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Miladys Picón Viadero - Asesora Oficina Asesora Jurídica.
 Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios
www.superservicios.gov.co - sspd@superservicios.gov.co



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

TRASLADO EN LISTA (Artículo 110 CGP)

Para efectos del artículo 319 del CGP, el memorial contentivo de recurso de reposición radicado por la apoderada de la parte demandada, permanecerá en Secretaría a disposición de las partes por el término de tres (03) días

No	RADICADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FECHA AUTO RECURRIDO
1	2019-00107-00	RESPONSABILIDAD CIVIL	JIMY RAMOS FLORES Y OTROS	ELECTRICARIBE S.A E.S.P	18 -OCTUBRE -2019

Se fija el presente AVISO en lugar visible de la Secretaría del Juzgado por un (1) día, siendo las 8:00 a.m. del día VEINTIOCHO (28) DE ENERO DÉ 2020, corre traslado al día siguiente hábil. Artículo 110 del C.G.P.

LINA MARCELA TAMARA NORIEGA
SECRETARIA

partes se
al objeto
e civil y
por los
Amado

:de Cartagena
nda en el folio
strio. En la
el nombre e
del nombre,
r remitirá el
el bien no

7)
42.071)
007670-6)
18)
091)
J.224)

18 de octubre de
ncia:

OS DE CARTAGENA
Oficio N.
SINCELEJO