

AVISO 4
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE
CORREO ELECTRÓNICO subastalaguna@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

1. PREGUNTA: *“PROCESOS JURÍDICOS. Según los documentos de la Subasta el predio tiene las siguientes contingencias jurídicas:*

Proceso Penal que se encuentra en curso ante el Juzgado 2 Penal de Descongestión, cuya sentencia del 10/11/2015 decretó la extinción de la acción penal instaurada por el Ministerio del Interior por prescripción a favor del procesado por el delito de Fraude procesal y decretó la cesación del procedimiento.

Esta sentencia entendemos que es a favor del procesado y nos gustaría conocer dicha situación exactamente cómo afecta a quien adquiera los predios y si puede suponer indemnizaciones o costos que no estén visibles”.

RESPUESTA. El Hoy Ministerio de Justicia y del Derecho, inició denuncia penal ante la Unidad Segunda de Delitos contra el Patrimonio y la Fe Pública - Fiscalía 91 Seccional de Bogotá, en contra de una persona natural por la presunta comisión de los delitos de Falsedad de Documento y Fraude Procesal.

Como consecuencia de la investigación adelantada por la Fiscalía 91 seccional el 27 de enero de 2010 procede a calificar el mérito de la investigación sumarial que siguió contra la persona natural denunciada, resolviendo lo siguiente:

- a) Profirió resolución de acusación contra la persona natural denunciada, como presunto responsable del delito de Fraude Procesal, y compulsó copias para los Juzgados Penales del Circuito (Reparto).
- b) Precluyó la investigación a favor del denunciado por el delito de Falsedad material en documento público, por prescripción de la acción penal, por el delito de fraude procesal.

En cuanto a la compulsión de copias por el delito de Fraude Procesal, el Juzgado 2 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá mediante providencia de fecha 10 de noviembre de 2015, declaró la extinción de la acción penal por prescripción a favor de la persona natural procesada, y en consecuencia, decretó la cesación del procedimiento a favor del señor procesado, por el delito de fraude procesal.

De la sentencia se puede inferir que no afecta a quien adquiera los predios y en consecuencia no hay indemnización o costos.

En el cuarto de datos se incorporará el auto de la Fiscalía Seccional 91 antes enunciado y la sentencia del Juzgado 2 Penal del Circuito de Descongestión de Bogotá ya referida, lo invitamos a consultar estos documentos.

AVISO 4

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastalaguna@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

2. PREGUNTA: *“Acción de Nulidad que solicita la revocatoria parcial de la Resolución 1378 del 30 de junio de 2011 en lo relativo a la transferencia del inmueble Avenida Jorge Gaitán Cortes, el cual cursa en el Consejo de Estado con radicado 1100132400020160053100 admitida por auto del 13 de diciembre de 2017.*

Sería conveniente tener conocimiento de (i) Cómo se encuentra actualmente afectado el predio en relación con la transferencia del inmueble Avenida Jorge Gaitán Cortés, (ii) El texto de la acción impetrada, (iii) El estado actualizado del proceso, (iv) Un concepto del abogado en relación con la probabilidad de éxito y (v) qué ocurre en el evento que la revocatoria se falle en contra de las pretensiones alegadas por CISA y de qué forma se ha contemplado compensar al eventual adquirente la pérdida que una sentencia desfavorable pueda implicar”.

RESPUESTA. La Resolución 1378 del 30 de junio de 2011 expedida por el entonces Ministerio del Interior y de Justicia, hoy Ministerio de Justicia y del Derecho, ordenó la transferencia a CISA de tres inmuebles identificados con FMI 40424962 (Laguna I), 40597708 (Avenida Jorge Gaitán) y 40597709 (Laguna II).

El proceso que cursa en el Consejo de Estado sólo se refiere a la matrícula 40597708 (Avenida Jorge Gaitán), es decir, respecto de los actos relacionados con las otras matrículas la demanda no tiene ni tendría ningún efecto, gozando la Resolución 1378 de 2011 de plena presunción de legalidad.

A la fecha el proceso se encuentra en etapa de traslado de la demanda para que el Ministerio la conteste, tan pronto lo haga se llevará a cabo audiencia inicial, que podría ser también de juzgamiento si no hay pruebas que practicar.

La probabilidad de éxito se calculó en su momento como eventual, si llegase a ser favorable significaría que este predio específico (matrícula 40597708 (Avenida Jorge Gaitán) saldría del Patrimonio de CISA y volvería al del Ministerio, y si fuese desfavorable se mantendría como de propiedad de CISA.

No se está discutiendo la propiedad de CISA sobre el resto de inmuebles (Laguna I y Laguna II) objeto de transferencia mediante resolución 1378 de 2011, así que ninguna afectación supone para tales predios el éxito o fracaso del proceso de simple nulidad.

3. PREGUNTA. *“ESTADO DE OCUPACIÓN: En los documentos se indica que sobre el predio Laguna 2 existe una ocupación material de hecho realizada por habitantes del Barrio San Vicente, quienes usufructúan parte del lote con una cancha de fútbol y de otra parte existe una construcción en material donde funciona una guardería al servicio de la comunidad administrada por el Distrito.*

Respecto de estas ocupaciones no se han iniciado acciones legales para obtener la reivindicación, al respecto, sería importante conocer (i) el motivo por el cual no se han iniciado las acciones si estas situaciones datan de tiempo atrás, (ii) si se han realizado acercamientos con la comunidad,

AVISO 4
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastalaguna@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

(iii) Si se conoce la posición de la Secretaría de integración social frente al traslado de la guardería y cierre de la cancha.

El proceso para tomar la ocupación de tales espacios conlleva tiempo y costos vinculados, se han cuantificado por parte de CISA éstos y consideran que podría quedar un pago pendiente sujeto al resultado de este proceso”.

RESPUESTA.

- ✓ ***(i) Motivo por el cual no se han iniciado las acciones si estas situaciones datan de tiempo atrás.***

El Ministerio del Interior y de Justicia mediante la resolución de transferencia No. 1378 del 30 de junio de 2011, indicó que “(...) Sobre el predio Laguna 2, existe una ocupación material de hecho, realizada por habitantes del Barrio San Vicente, quienes usufructúan parte del lote con una cancha de fútbol y de otra parte existe una construcción en material donde funciona una guardería al servicio de la comunidad, administrada por el Distrito de Bogotá” hoy (Secretaría de Integración Social del Distrito).

Ante la ocupación del inmueble por un Jardín o guardería Infantil y por los habitantes del Barrio San Vicente, quienes usufructúan parte del lote con una cancha de fútbol, se hizo necesario iniciar un proceso reivindicatorio, siendo fundamental el agotamiento de la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.

Así las cosas, CISA asignó el saneamiento en enero de 2014 al abogado externo para que adelantara el proceso reivindicatorio, quien agotó requisito de procedibilidad citando a:

- ✓ Representante Legal de la Junta de Acción Comunal del Barrio San Vicente Ferrer.
- ✓ Representante legal del Departamento Administrativo de Bienestar Social del Distrito de Bogotá.
- ✓ Representante legal del Bienestar Familiar Regional Bogotá, teniendo en cuenta que no es claro para CISA, el vínculo del ICBF con la guardería que se encuentra en el inmueble, y que de acuerdo con el aviso publicitario fijado en la Guardería, corresponde a la Secretaria de Integración Social del Distrito.
- ✓ El representante legal del arrendatario actual.

La audiencia de conciliación se llevó a cabo el día 12 de mayo de 2014, ante la Procuraduría delegada para Asuntos Civiles, declarándose fallida por no haber ánimo conciliatorio y no haberse presentado la parte convocada. (Este documento se encuentra en el Cuarto de Datos).

En consideración a que el inmueble Laguna II, no contaba con cédula catastral e incorporación catastral, se hizo necesario adelantar las respectivas gestiones técnicas por parte de CISA, las cuales culminaron el 24 de mayo de 2016 incorporando el predio en Catastro.

AVISO 4
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastalaguna@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

✓ ***(ii) Si se han realizado acercamientos con la comunidad***

El acercamiento que ha tenido CISA ha sido de índole jurídico, por la audiencia de conciliación, por el cerramiento de las obras a las canchas que hemos solicitado.

✓ ***(iii) Si se conoce la posición de la Secretaria de Integración Social frente al traslado de la guardería y cierre de la cancha***

Con relación a la posición de la Secretaria de Integración Social frente al traslado de la guardería, se efectuó reunión entre las partes el día 1 de febrero de 2017 en las instalaciones de Central de Inversiones S.A., para lo cual la SDIS radico comunicación en CISA en Mayo de 2017 realizando dos (2) propuestas: i) Se construya jardín en zona determinada en el Decreto 379 del 13-11-2004, y el costo de la construcción sea asumido por CISA o el comprador del inmueble. ii) Que CISA adelante modificación del Plan Parcial. La SDIS manifiesta que no es posible cerrar el jardín infantil por cuanto atienden un número significativo de niños, y la no prestación del servicio tiene un gran impacto social.

La Gerencia de Inmuebles otorga respuesta en Octubre de 2017, frente a la imposibilidad de traslado o relocalización del jardín infantil, ya que la Compañía como titular de los predios y en el marco de su misión y objeto social, se enfoca en la Comercialización de bienes muebles e inmuebles, y no se pueden adquirir compromisos presupuestales para construcción y/o desarrollo de otro tipo de proyectos, como sería el caso de la propuesta presentada por parte de la SDIS.

✓ ***El proceso para tomar la ocupación de tales espacios conlleva tiempo y costos vinculados, se han cuantificado por parte de CISA éstos***

COSTO. Desde el punto de vista jurídico y para el trámite del proceso Reivindicatorio, le fueron asignados al abogado externo, en su oportunidad, los siguientes honorarios, con base en las políticas internas de CISA:

La suma de 130 S.M.M.L.V. pagaderos así:

- ✓ 10% pagaderos contra audiencia de conciliación surtida (valor cancelado a la fecha)
- ✓ 20% Auto admisorio de la Demanda (no se ha surtido)
- ✓ 20% Auto que abre a pruebas (no se ha surtido)
- ✓ 20% Sentencia Ejecutoriada (no se ha surtido)
- ✓ 30% Restitución del Inmueble (no se ha surtido)

Como antes se indicó, en este trámite únicamente se avanzó hasta la etapa de Audiencia de Conciliación.

AVISO 4
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastalaguna@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

TIEMPO. Conforme concepto del abogado externo, el tiempo para culminar un Proceso Reivindicatorio será entre 2 y 3 años, contados a partir de la presentación de la demanda.

- ✓ ***Consideran que podría quedar un pago pendiente sujeto al resultado de este proceso.***

Desde el punto de Vista jurídico no hay pagos pendientes sujetos al resultado del proceso, tal ya que el Proceso Reivindicatorio no se inició como se ha explicado con anterioridad.

4. PREGUNTA. *“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Se tiene el contrato de arrendamiento desde el año 2003 el cual ha sido modificado en numerosas ocasiones y según los documentos, éste contrato entendemos que se terminó y que se firmó un nuevo contrato por 6 meses hasta agosto de 2018.*

Al respecto, es importante conocer (i) Cuáles son las condiciones para la terminación del contrato en cuanto a preaviso, indemnización, entrega del inmueble, prórrogas automáticas (ii) Se tiene que cumplir un desahucio y/o existe el riesgo del cobro de una prima comercial, (iii) En el evento que llegado el plazo para la entrega el arrendatario no entregue el inmueble arrendado, de qué forma garantiza CISA que se compensa este riesgo a los oferentes”.

RESPUESTA.

- ✓ ***Condiciones para la terminación del contrato en cuanto a preaviso, indemnización, entrega del inmueble, prórrogas automáticas.***

De conformidad con lo acordado en el párrafo primero de la cláusula segunda “Duración” del Contrato de arrendamiento suscrito el 26 de enero de 2018, en caso que el arrendador decida no prorrogar el contrato, debe avisar al arrendatario con un mes de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Así mismo, en el párrafo mencionado se estableció que en atención a que el inmueble dado en arrendamiento es un bien fiscal, no resultan procedentes las figuras de (i) prórroga automática, (ii) derecho de renovación del contrato de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, (iii) Renovación Tácita o Tácita Reconducción del artículo 2014 del Código Civil.

Según el numeral 3 de las obligaciones del arrendatario de la cláusula séptima, éste debe restituir el inmueble arrendado a la terminación del plazo pactado o en cualquier tiempo en que lo requiera CISA, y según el párrafo segundo de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, el arrendatario pagaría una multa a favor del arrendador por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación de restitución.

AVISO 4

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE
CORREO ELECTRÓNICO subastalaguna@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2018

- ✓ **Desahucio y/o existe el riesgo del cobro de una prima comercial.**

Tal como se indicó anteriormente, teniendo en cuenta que el inmueble en arriendo es un bien fiscal, no tiene aplicación el derecho de renovación del contrato de que trata el artículo 518 del Código de Comercio. Lo anterior teniendo en cuenta jurisprudencia al respecto del Consejo de Estado sobre bienes fiscales dados en arrendamiento.

- ✓ ***En el evento que llegado el plazo para la entrega el arrendatario no entregue el inmueble arrendado, de qué forma garantiza CISA que se compensa este riesgo a los oferentes.***

La posibilidad de no restitución del inmueble por parte del arrendatario, es un riesgo inherente a cualquier negocio en el cual se compra un bien inmueble arrendado, por lo tanto es un riesgo que debe evaluar y analizar exclusivamente el interesado.