REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DEL TRABAJO
SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR

RESOLUCIÓN NÚMERO 0182

(03 ABR 2018)

"Por la cual se aprueba a la Caja de Compensación Familiar CAFAM el proyecto Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn"

EL SUPERINTENDENTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR

En ejercicio de las atribuciones legales y en especial de las que le confiere el Decreto Ley 2150 de 1992, la Ley 789 de 2002, el Decreto 2595 de 2012, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y,

CONSIDERANDO QUE:

1. COMPETENCIA

La Caja de Compensación Familiar CAFAM, es una entidad sometida a la supervisión, vigilancia, inspección y control de la Superintendencia del Subsidio Familiar de conformidad con el numeral 1 del artículo 3 del Decreto Ley 2150 del 30 de diciembre de 1992, concordante con el numeral 1 del artículo 24 de la Ley 789 del 27 de diciembre de 2002 y el artículo 1 del Decreto 2595 del 13 de diciembre de 2012.

El Superintendente del Subsidio Familiar, en uso de las facultades conferidas por el artículo 7 numeral 11 del Decreto Ley 2150 de 1992, artículo 2.2.7.5.3.11 del Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015, artículo 20 de la Ley 789 de 2002 en consonancia con el numeral 11 del artículo 14 del Decreto 2595 de 2012, debe aprobar toda clase de negociación de bienes inmuebles de propiedad de las entidades sometidas a su control y vigilancia.

2. ANTECEDENTES

Mediante comunicación radicada No. 1- 2017-019672 del 30 de noviembre de 2017, el doctor, LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN Director Administrativo de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, presentó el proyecto "VENTA PARTICIPACIÓN EN INMUEBLE APARTASUITE 404 EDIFICIO CHILE INN" por valor de VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. ($21.876.450).

Mediante comunicación radicada No. 2-2017-043716, del día 23 de diciembre de 2017, esta Delegada requirió a la Caja de Compensación Familiar CAFAM, certificado del revisor fiscal y aclaración del valor del proyecto en la ficha técnica. El día 27 de diciembre de 2017, se recibió respuesta con radicado No. 1-2017-021218 la cual no aclaró completamente el requerimiento solicitado, por lo tanto, se le informó a la Caja de Compensación Familiar, vía telefónica los días 17 y 31 de enero de 2018, siendo atendida por los funcionarios de la Corporación doctora Angélica Sánchez de la oficina de Planeación y el doctor Carlos Roberto Varela jefe de la Sección Inmobiliaria.

La Delegada para Estudios Especiales y la Evaluación de Proyectos requirió nuevamente a la Caja de Compensación Familiar, mediante comunicación radicada No. 2-2018-058187 del 5 de febrero de 2018, para que allegara la información solicitada el pasado 23 de diciembre de 2017 con radicado No. 2-2017- 043716.

La Caja de Compensación Familiar CAFAM con radicado No. 1-2018-002203 del 9 de febrero de 2018, solicitó prórroga para la presentación de la información requerida. Con radicado No. 2-2018-082088 del 13 de febrero de 2018 esta Delegada le concedió el plazo solicitado y el 21 de febrero de 2018 la Caja de Compensación con radicado No. 1-2018-002835 dió respuesta al requerimiento solicitado.

RESOLUCIÓN NÚMERO 0182 DEL 03 ABR 2018

"

"Por la cual se aprueba a la Caja de Compensación Familiar CAFAM el proyecto Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn"

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA CAJA:

3.1 PETICIÓN FORMAL

El Director Administrativo de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, doctor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN, presentó solicitud de aprobación para la realización del proyecto de negociación de bienes inmuebles denominado "Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn" el día 30 de noviembre de 2017 con número de radicado 1-201-019672.

3.2 APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO

Como consta en el acta No. 1.252 del 30 de agosto de 2017, firmada por el presidente y secretario, el Consejo Directivo aprobó por unanimidad el proyecto Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn ubicado en la calle 74 No. 15-60, edificio Chile en la ciudad de Bogotá.

3.3 CERTIFICADO DEL REVISORÍA FISCAL

El Revisor Fiscal de la Corporación, doctor Diego Fernando Quijano Vivas, con T.P.153542-T el 21 de febrero de 2018, certificó que:

1. *"De acuerdo con el Acta 1252 del 30 de agosto de 2017, el consejo directivo aprobó la Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn por valor de veintiún millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($21.876.450).*

2. *De acuerdo con el certificado de tradición matricula inmobiliaria No 50C 1474496, en el cual se manifiesta que el 14,58% del inmueble fue dado en pago a la Caja de Compensación Familiar-CAFAM- por parte de contratistas S.A. el día 16 de julio de 2001 por el auto del 12 de diciembre del 2000 emitido por la Superintendencia d Sociedades.*

3. *De acuerdo con soportes contables al 31 de diciembre de 2017 suministrados por la caja, el valor neto en libros del inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn es $ 16.857.000.*

4. *De acuerdo con certificación firmada el 18 de enero de 2018 por el Doctor. Luis Gonzalo Giraldo – Director Administrativo de CAFAM, los recursos obtenidos en la venta del inmueble mencionado previamente serán utilizados para proyectos de la división de vivienda de CAFAM.".*

3.4 NOMBRE DEL PROYECTO

Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn.

3.5 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se trata de la venta de un porcentaje de participación en un bien inmueble que posee la Caja de Compensación Familiar CAFAM, ubicado en la calle 74 No. 15-60, edificio Chile Inn en la ciudad de Bogotá identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50C 1474496, adquirido en dación en pago por aportes a la Caja de Compensación por parte de la empresa Contratistas S.A.

La Corporación ha recibido una oferta de compra por parte de la empresa ARGOLIDE S. A por valor de veintiún millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($21.876.450) pagaderos a la firma de la escritura correspondiente.

Los recursos provenientes de la venta entrarán a ser parte de los recursos remanentes de la Caja de Compensación y se destinarán para proyectos de la división de vivienda de CAFAM para sus afiliados.

RESOLUCIÓN NÚMERO 0182 DEL 03 ABR 2018

"

"Por la cual se aprueba a la Caja de Compensación Familiar CAFAM el proyecto Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn"

3.6 LOCALIZACIÓN

El inmueble se encuentra ubicado en la calle 74 No 15-60, edificio Chile Inn en la ciudad de Bogotá.

3.7 OBJETIVO

Vender el derecho de dominio que se tiene sobre el 14,58% del bien inmueble Apartasuite 404 ubicado en la calle 74 No. 15-60, edificio Chile Inn en la ciudad de Bogotá, con el fin de recuperar para la Caja de Compensación un efectivo por un inmueble que no es rentable para la Corporación.

3.8 JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

"*...Los propietarios mayoritarios del inmueble que se encuentra en operación hotelera van a cambiar el uso del mismo y debido a que la actualización para el servicio hotelero demandaría una inversión importante para la Corporación no es viable realizar un esfuerzo económico de ese tamaño dado el porcentaje de dominio que se posee sobre el bien".*

3.9 VALOR

El valor de la venta es de veintiún millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($21.876.450).

3.10 TIEMPO DE EJECUCIÓN

Una vez se reciba la aprobación por parte de la Superintendencia del Subsidio Familiar se formalizará la venta del inmueble.

3.11 EVALUACIÓN FINANCIERA

Revisada y analizada la información enviada por la Corporación se observa que el cálculo de la utilidad contable de la transacción resulta de la diferencia del valor del inmueble objeto de la negociación con respecto al avalúo comercial el cual representa un valor de $5.019.450 pesos antes de gastos notariales.

V/r en libros al 31/12/2017	*Precio de venta según acta del Consejo Directivo No 1.365 de 30 de noviembre de 2017.*	*Utilidad en activos*
$ 16.857.000	*$21.876.450*	*$5.019.450*

3.12 ENTREGA DEL INMUEBLE

Tan pronto se obtenga la autorización de la Superintendencia del Subsidio Familiar, y se hayan cumplido los requisitos para el otorgamiento mediante contrato de compraventa del inmueble y a la firma de la escritura pública.

4. ASPECTOS ESPECÍFICOS:

4.1 AVALÚO COMERCIAL

La Caja de Compensación presentó certificación de noviembre de 2017, expedida por el ingeniero William Robledo Giraldo delegado por la Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias de Bogotá "ASOLONJAS" con Registro Nacional de Avaluadores MI 1245, en la cual certifica que: *"El presente avalúo versa sobre el cumplimiento de los criterios, métodos y operaciones con el objeto primordial de que los*

RESOLUCIÓN NÚMERO 0182 DEL 03 ABR 2018

"Por la cual se aprueba a la Caja de Compensación Familiar CAFAM el proyecto Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn"

resultados reflejen el valor comercial del bien inmueble que se está avaluando y que ha sido realizado de acuerdo las leyes y normas que regulan el ejercicio valuatorio de bienes raíces en la República de Colombia".

ASOLONJAS, realizó el avalúo del mencionado bien ubicado en la calle 74 No. 15-60 edificio Chile Inn en la ciudad de Bogotá el cual determinó el valor del avalúo del porcentaje de participación de la Caja Compensación Familiar CAFAM en veinticinco millones cien mil pesos m/cte. *($25.100.000).*

4.2 CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN

En el Certificado de Libertad y Tradición expedido por la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro el día 9 de noviembre de 2017, se establece que el predio ubicado en la calle 74 No.15-60 edificio Chile Inn con matrícula inmobiliaria No. 50C-1474496 y cedula catastral No. AAA0094HAHY es de propiedad de la Caja Compensación Familiar CAFAM, según consta en el auto de fecha 12 de diciembre de 2000 proferido por la Superintendencia de Sociedades de Bogotá, registrado el 16 de julio de 2001, folio de matrícula No. 1474496 mediante el cual se celebró y legalizo la dación en pago parcial el bien fideicomitido a favor de los acreedores, Caja Compensación Familiar CAFAM en 14,58%, Banco Central Hipotecario en 31,13%, Horizonte Pensiones y Cesantías en 6,9%, Instituto de Seguros Sociales en 12,55%, Instituto de Bienestar Familiar en 8,98%, Alcaldía Mayor de Santa Fe de Bogotá en 12,84% y Servicio Nacional de Aprendizaje "SENA" en 6,91%.

5. RECOMENDACIONES SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA ESTUDIOS ESPECIALES Y LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS

La Superintendencia Delegada para Estudios Especiales y la Evaluación de Proyectos recomienda la aprobación del proyecto "Venta Participación en inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn", por valor de veintiún millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($21.876.450). El cual fue analizado en cada uno de los componentes que conforman el proyecto.

Revisada y analizada la información y soportes que aportó la Caja de Compensación se observó que cumple con las formalidades establecidas en el numeral 1 del punto 5 de la Circular Externa 0020 del 2 de octubre de 2014, este proyecto corresponde al régimen de autorización previa, debido a que se trata de la compra, venta, permuta de bienes inmuebles que no correspondan al régimen de autorización general.

El valor de la venta que se pretende está por encima del monto del valor registrado y certificado en libros, así mismo se establece que para la Caja de Compensación Familiar CAFAM es beneficio ya que hará efectivo un activo que si bien es cierto está produciendo no es significativo dado el porcentaje de derecho de dominio que se tiene, máxime cuando el costo de hacer una inversión en renovación del bien para el servicio hotelero sería muy oneroso para la Corporación, adicionalmente con la venta del 14,58% de participación en el Apartasuite 404 la Corporación generará un excedente de cinco millones diez y nueve mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($5.019.450), los cuales se destinarán para proyectos de vivienda que a futuro desarrolle la Caja de Compensación Familiar CAFAM.

En lo que respecta a la titularidad del bien, su tradición es clara, esta se encuentra en propiedad de la Corporación, en un 14,58% derecho de dominio, para efectos de la negociación, tiene la condición de Promitente Vendedor.

En virtud de lo anteriormente señalado, este Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Aprobar a la Caja de Compensación Familiar CAFAM, realizar el proyecto "Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn", ubicado la calle 74 No. 15-60 de la

RESOLUCIÓN NÚMERO 0182 DEL 03 ABR 2018

"

"Por la cual se aprueba a la Caja de Compensación Familiar CAFAM el proyecto Venta Participación en Inmueble Apartasuite 404 edificio Chile Inn"

ciudad de Bogotá, por la suma de veintiún millones ochocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($21.876.450).

ARTÍCULO SEGUNDO. - La Caja de Compensación Familiar CAFAM, no podrá efectuar, sin la previa aprobación de esta Superintendencia, cambios en las especificaciones técnicas, monto y demás información aportada por la Corporación y la cual se tomó como base para la aprobación emitida por esta entidad.

ARTÍCULO TERCERO. - La Caja de Compensación Familiar CAFAM, una vez efectuada la negociación del bien inmueble, deberá remitir el certificado de libertad y tradición, dentro del mes siguiente a la inscripción en el registro para seguimiento y control de esta Superintendencia.

ARTÍCULO CUARTO.- Tanto el Director Administrativo como el Consejo Directivo de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, conforme lo disponen los artículos 54 y 55 de la Ley 21 de 1982, asumen responsabilidad por la aprobación, ejecución y seguimiento de los planes, programas y proyectos de inversión en obras y servicios sociales y velar por la correcta aplicación de los recursos de cada uno de los proyectos y programas conforme a los principios de legalidad, equilibrio financiero y eficiencia, en atención al numeral 2 del artículo 2.2.7.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015.

ARTÍCULO QUINTO.- Notificar personalmente dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición el contenido de la presente resolución al doctor LUIS GONZALO GIRALDO MARÍN, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 17.094.468 de Bogotá, Director Administrativo y Representante Legal de la Caja de Compensación Familiar CAFAM, o a quien haga sus veces, en la avenida carrera 68 No. 90-88 en la ciudad de Bogotá D.C. entregándole una copia de la misma y haciéndole saber que contra ella procede recurso de reposición, el que deberá interponerse por escrito ante la Superintendente del Subsidio Familiar, dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en el cual se surtió la diligencia de notificación.

Si no pudiere hacerse la notificación personalmente, esta deberá surtirse por aviso.

ARTÍCULO SEXTO. - La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá, D.C., a los 03 ABR 2018

JOSÉ LEONARDO [illegible] DÍAZ
Superintendente del Subsidio Familiar

Revisó: María de los Ángeles Ledesma García
Lida Regina Bula Narváez
Asesor del Despacho

Elaboró: Joaquín Alfredo Rendón Chavarriaga