



ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DELTOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
Tel. 890.701.790-8

RESOLUCIÓN No.002 DE 2018

(Ibagué, 26 de octubre de 2018)

Por medio de la cual se resuelve una solicitud de revocatoria directa de la Resolución N. 002 de 2017 con la cual se adjudicó forzosamente un bien inmueble dentro de la liquidación de ELECTROLIMA S.A E.S.P.

El suscrito Liquidador nombrado por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y debidamente posesionado, de acuerdo con las facultades determinadas en la Constitución y la Ley y, en especial, por el artículo 9.1.3.6.3. del Decreto 2555 de 2010 y el artículo, procede a resolver la solicitud de revocatoria directa de la Resolución N° 002 del 10 de abril de 2017, previos los siguientes antecedentes y consideraciones

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Que ELECTROLIMA S.A E.S.P EN LIQUIDACIÓN es una empresa de servicios públicos domiciliarios mixta con domicilio en la ciudad de Ibagué.

SEGUNDO.- Que mediante Resolución No.20121300015515 del 12 de agosto de 2003, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios tomó posesión de ELECTROLIMA S.A. E.S.P, ordenándose en el citado acto administrativo la liquidación forzosa administrativa de la empresa.

TERCERO.- Que mediante Resolución No.02 del 10 de abril de 2017, luego de agotados los trámites previstos en el Decreto 2555 de 2010 entre los beneficiarios de retroactivos pensionales se adjudicó forzosamente el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 352-18893 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero-Guayabal, cuya cabida y linderos se encuentran registradas en la Escritura Pública No.2867 del 27 de noviembre de 1961 de la Notaria Segunda del Círculo de Ibagué, la cual fue modificada por división material del



Página 2 de 2
ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. C.S.P.
EN LIQUIDACION
Tel. 890.701.790-8

bien mediante escritura pública 046 de 2014 extendida en la Notaría Única de Lérica, Tolima.

CUARTO.- Que José Fernando Aguirre Salazar, Jesús María Torres Martínez, Víctor Hugo Masmela y Dositeo Ortiz en su condición de coadjudicatarios del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 352-18893 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero-Guayabal, el día 28 de agosto de 2018 solicitaron la revocatoria directa de la Resolución N° 002 de 2017.

QUINTO: La solicitud de revocatoria directa de la Resolución N° 002 de 2017 presentada por los coadjudicatarios ya mencionados, se fundamenta en las siguientes razones: A) Previamente a la adjudicación del inmueble debió solicitarse la actualización catastral del mismo debido a que se sabía que era un lote de reserva forestal y, por tanto, inservible para uso comercial, residencial o industrial. B) Mala fe derivada del hecho de que se adjudicó el inmueble por un comercial superior al real ya que a petición de los coadjudicatarios ya indicados, el Instituto Agustín Codazzi con sede en Mariquita, Tolima mediante Resolución N° 7340800682018 del 11 de julio de 2018 ajustó el valor catastral del inmueble a \$ 41.296.000, modificando así el anterior avalúo, el cual correspondía a \$ 165.876.000 indicado que se hacía la actualización por estar el predio en ruinas, abandonado parte fue demolida y por variación en el área de terreno. C) Se adjudicó un inmueble sobrevalorado sin tener en cuenta que los adjudicatarios son personas vulnerables y con pocos recursos económicos para sostener un lote baldío.

SEXTO: Para soportar la petición de revocatoria directa los solicitantes aportaron en copia simple los documentos que se relacionan, así: 1) Plano predio del IGAC, 2) Minuta AA23375168, 3) División lote AA23375253, 4) Desenglobe lote 19-02-2014, 5) Impuesto Predial anterior \$2'338.852, 6) Acta de Adjudicación Lote 10-04-2017, 7) Solicitud revocatorio RAD. 06-05-2017, 8) Resolución 002 10-04-17, 9) Certificados Planeación Municipal Lérica sobre cambio uso suelo, 10) Certificados Planeación Municipal Lérica sobre Ordenamiento POT, 11) Tutela 10-08-17, 12) Derecho Petición ICAC 15-0302018, 13)



á pagina 3 de
ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
Tnt. 890.701.790-8

Respuesta IGAC 28-05-2018, 14) Derecho de petición 10-04-2018, 15) Respuesta IGAC 28-05-2018, 16) Radicado IGAC 11-04-2018, 17) Resolución 73-408-0068-2018, 18) Pago Predial 27-07-2018, 19) Paz y Salvo 30-07-2018.

SEPTIMO: Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, el día 16 de octubre de 2018, se procedió a solicitar a los 28 adjudicatarios del inmueble, incluido el señor Oscar Montoya Barrero a través de sus herederos, si daban consentimiento o no para eventualmente revocar la Resolución N° 002 de 2017.

OCTAVO: Que los siguientes adjudicatarios del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 352-18893 dieron su consentimiento para eventualmente revocar la Resolución N° 002 de 2017: 1. José Fernando Aguirre. 2. Rosa Elisa Arias de Londoño -fallecida- a través de su hija María Colombia Londoño Arias 3. José Prayos Castañeda. 4. Mercedes Díaz de Urueña 5. Carlos Julio Díaz 6. Mario García Polanco 7. Lelio Hincapié 8. Víctor Hugo Masmela 9. Olga María Melo 10. Francisco Muñoz 11. Dositeo Ortíz Yara 12. Germán Penagos 13. Margarita Piñeros 14. Gloria Soto 15. Jesús María Torres 16. Martha Fernanda Contreras 17. Heriberto Mancera 18. Humberto Montoya -fallecido- a través de su Cónyuge supérstite y de la apoderada de los herederos 19. Nelson Quintero 20. Alberto Reyes Lozano 21. Omaira Ramírez.

NOVENO: Que los siguientes adjudicatarios del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 352-18893 no dieron su consentimiento para eventualmente revocar la Resolución N° 002 de 2017: 1. Celia Emilia Pacheco a través de su guardador Hildardo Pacheco quien manifestó que rechazaba la solicitud de revocatoria directa e indica estar muy contento con el lote que les correspondió.

DECIMO: Que los siguientes adjudicatarios del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 352-18893 no dieron respuesta frente a la solicitud de dar consentimiento o no para eventualmente revocar la Resolución N° 002 de 2017 pese haber sido debidamente allegadas las comunicaciones: 1. Ana Belén Guayara de Mendoza 2. María Elena Villanueva 3. José del Carmen



Ágna 4 de 9
ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
NIT. 890.701.790-8

Villarreal 4. María Elizabeth Zamora 5. José González 6. Rubiel Osorio.

DECIMO PRIMERO: El artículo 93 de la Ley 1437 de 2011 dispone que los actos administrativos deben ser revocados en tres casos: "1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley. 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él. 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona".

DECIMO SEGUNDO: Por otra parte, el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, preceptúa que la revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte es improcedente por la causal del numeral 1 del artículo 94 cuando: a. El peticionario haya interpuesto los recursos que sean susceptibles contra el respectivo acto b. Cuando haya operado la caducidad para el control judicial del acto que se pretende revocar.

DECIMO TERCERO: Contra la Resolución N° 002 de 2017 no se formuló recurso alguno y el término de caducidad para realizar su control judicial venció el día 10 de agosto de 2017, esto es, cuatro meses después de su notificación lo cual ocurrió el día 10 de abril de 2017.

DECIMO CUARTO: Lo señalado en el anterior considerando hace que sea improcedente la revocatoria directa basada en el numeral 1 del artículo 94 de la Ley 1437 de 2011, vale decir: "Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley".

DECIMO QUINTO: A pesar de que en el escrito presentado el 28 de agosto de 2018 no se especificó la causal de revocatoria directa, en la presente decisión se entenderá que se aduce la causación de un presunto agravio injustificado a una persona, pues así se desprende de la redacción del mismo al señalar la posible afectación patrimonial por el hecho de pagar un impuesto predial no ajustado al valor catastral del inmueble y por un aparente error en el avalúo realizado sobre el inmueble adjudicado, además, de la condición de personas vulnerables y de escasos recursos económicos que es invocada en la petición.



Página 5 de 7
ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DELTOLIMA S.A. C.S.P.
EN LIQUIDACION
Tel. 890.701.790-8

DECIMO SEXTO: El segundo inciso del literal c) del artículo 9.1.3.6.2 frente a la adjudicación forzosa de un activo de la liquidación, dispone: “La adjudicación forzosa y las daciones en pago a los acreedores se harán sobre el cien por ciento (100%) del último avalúo”.

DECIMO SEPTIMO: Ahora, las reglas para efectuar el avalúo dentro de una liquidación forzosa administrativa se encuentran en el capítulo 3 del título 1 del libro 1, parte 9 del Decreto 2555 de 2010, en desarrollo de las cuales, respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 352-18893 Electrolima, adelantó las siguientes gestiones para su avalúo comercial: a. En octubre de 2014 Asolonjas realizó el avalúo del inmueble de 19 hectáreas con 8.092.68 metros cuadrados por valor de \$ 465.913.983.36 b. Planeación Municipal de Lérida conforme a la petición de esta entidad realizada el 27 de octubre de 2016, sobre el inmueble ya descrito el 28 de noviembre de 2016 certificó que: “El predio tiene las siguientes condiciones jurídicas: Uso: Conservación y protección. Tipo de cobertura: Bosque. Uso específico: Conservación y protección de quebradas y ríos. Atributo: Intervenido. Plan de cobertura: Vegetal. Características: Bosque secundario. Asocio bosque secundario con pastos enmalezados. Asocio bosque secundario con rastrojo y pastos enmalezados”. c. A raíz de la certificación expedida por Planeación del Municipio de Lérida, Electrolima el 12 de diciembre de 2016 mediante oficio LIQ-0428 requirió a Asolonjas a fin de que ajustara el avalúo practicado en octubre de 2014 en caso de que no haya tenido en cuenta las condiciones que presenta el inmueble de acuerdo a lo certificado por el Municipio de Lérida. d. Electrolima el 12 de enero de 2017 mediante oficio LIQ-010 requirió a Asolonjas para que diera respuesta al oficio LIQ-0428 del 12 de diciembre de 2012. e. Asolonjas respondió mediante comunicación allegada el 18 de enero de 2017 a través de la cual, indicó: “La normatividad que se utiliza en los avalúos es la vigente a la fecha del estudio valuatorio, es decir, octubre plan de ordenamiento territorial P.O.T. Los avalúos de acuerdo al decreto 1420 de 1998 en su Art 19 claramente establece lo siguiente “LOS AVALUOS TENDRAN UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO, CONTADOS DESDE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN O DESDE



ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
Tel. 890.701.790-8

AQUELLA EN QUE SE DECIDIÓ LA REVISIÓN O IMPUGNACIÓN". f. Electrolima, mediante oficio LIQ-0045 de febrero de 2017 solicitó a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios concepto previo para la contratación de FEDELONJAS para la realización del avalúo comercial del predio adjudicado g. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios a través de la comunicación 20176000084461 del 23 de febrero de 2017 impartió concepto favorable para la contratación de FEDELONJAS para la elaboración del avalúo comercial del predio adjudicado h. La Lonja de Propiedad Raíz del Tolima - Fedelonjas- rindió avalúo el 9 de marzo de 2017 sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 352-18893 por valor de \$ 251.456.264, del cual pueden extraerse las siguientes condiciones técnicas tenidas en cuenta para avaluar el bien: "8.3 Características del terreno...8.3.5 Vocación del suelo: Agroforestal sobre la parte plana y de protección y conservación sobre la ondulada y fuertemente quebrada. 8.3.8 áreas de protección: Ronda sobre el Rio Recio. 9. Normatividad Municipal: 9.1 Uso Principal: Conservación y Protección. 9.2 Uso complementario: Agroforestal. 9.3 Uso restringido: Industrial". El avalúo de acuerdo al estudio de campo realizado en la zona adyacente al inmueble encontró que la venta promedio de la hectárea se encontraba entre \$ 21.500.000 y \$ 24.000.000. El avalúo indicó que el valor por hectárea varía de acuerdo a la topografía y a la limitación de la zona por protección y vegetación forestal, estimando que el área plana de 2 Hectáreas tenía un valor por hectárea de \$ 22.500.000, el área ondulada de 12 hectáreas por un valor de \$ 7.800.000 y el área abrupta de 5,8 Hectáreas por valor de \$ 2.700.000. i. El avalúo realizado por FEDELONJAS fue aceptado mediante Resolución 001 del 10 de marzo de 2017 la cual fue publicada mediante aviso del 13 de marzo de 2017 en el diario la República y notificada por edicto del 13 de marzo de 2017 el cual fue desfijado el 27 del mismo mes y año, contra dicho acto no se interpuso recurso alguno, cobrando firmeza.

DECIMO OCTAVO: Mediante comunicación del 11 de octubre de 2018 la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, respecto de las manifestaciones de algunos adjudicatarios del predio ya descrito relacionadas con un posible avalúo comercial



ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
Nit. 890.701.790-8

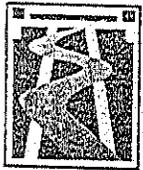
elevado, conceptúo lo siguiente: a. Los avalúos adelantados por la Lonja tienen un enfoque comercial, el cual se caracteriza porque busca analizar las condiciones del inmueble conforme a las cuales el mercado estaría dispuesto a reconocer un determinado valor por el inmueble. b. El avalúo comercial es el resultado de aplicar los métodos establecidos en la norma para concluir el valor del inmueble. c. El artículo 2 del Decreto 1420 expedido por el IGAC, dispone: "Se entiende por valor comercial de un inmueble 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". d. El avalúo catastral tiene un enfoque fiscal, es decir, es utilizado por el Estado como base para la liquidación del impuesto predial y es el resultado de los procesos de formación, actualización de la formación, o de la conservación catastral. e. Se desconocen las razones técnicas que llevaron al IGAC a establecer que el valor catastral del inmueble pasara de \$ 165.347.000 en el año 2017 a \$ 41.296.000 a pesar de que el inmueble cuenta con dos hectáreas planas y se evidencia que sobre el mismo, funcionaban instalaciones que aún se conservan en pie. f. El inmueble materia de estudio posee dos unidades fisiográficas plenamente identificables, las cuales fueron valoradas teniendo en cuenta sus características físicas, así como proximidad a cuerpos de agua y topografía. g. El inmueble si bien presenta un uso de conservación y protección, también lo es el hecho que presenta una unidad fisiográfica de topografía plana, donde se evidenciaron actividades de pastoreo de bajo impacto. h. El certificado de usos de suelo expedido por la Secretaría de planeación hace referencia a unas limitaciones en los suelos que tengan influencia de las corrientes de agua Quebrada Seca, Sitio y Jordán. Cuerpo de agua que no hacen parte del predio, ya que lo recorre el Río Recio, el cual no está mencionado en la norma. i. El inmueble goza de una estupenda ubicación, colindante con el casco urbano del Municipio, perfectamente desarrollable para actividad paisajística, sendero ecológico o turística, complementarias a los desarrollos urbanos de su entorno inmediato.



Página 8 de 9
ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
Nº. 890.701.790-8

DECIMO NOVENO: La revocatoria directa solicitada será denegada por dos razones: 1. En primer lugar, por cuanto no se cuenta con el consentimiento de la totalidad de los adjudicatarios, lo cual es un mandato establecido en el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011 2. No se causó agravio injustificado con la adjudicación reprochada por los peticionarios, por cuanto las cargas propias de la titularidad de un inmueble, tales como pago de tributos, se derivan de una adjudicación que tuvo su génesis en un acto administrativo cuya legalidad se presume, el cual se amparó en un avalúo comercial realizado por Lonja de Propiedad Raíz del Tolima en marzo de 2017, el cual tuvo en cuenta todas las condiciones comerciales, topográficas y jurídicas del inmueble, razón por la cual disminuyó su avalúo frente al valor dado en el año 2014 por Asolonjas. Por otra parte, el avalúo cumplió a cabalidad con todo el procedimiento establecido en el Decreto 2555 de 2010 el cual culminó con un acto administrativo que le impartió aprobación y contra el cual no se formuló recurso alguno por lo que se encuentra en firme y bajo la presunción de legalidad de que trata el artículo 88 de la ley 1437 de 2011. Finalmente, queda claro que el avalúo catastral no tiene incidencia para la fijación de un avalúo comercial dado que su alcance y/o campo de aplicación son diferentes, aunado al hecho de que las normas que gobiernan las firmas avaluadoras exigen la realización del dictamen con fundamento en las Leyes del mercado, lo cual también es dispuesto en la Ley que rige los procedimientos de liquidación como el de Electrolima conforme a los cuales la actualización del inventario se hace con sustento en un avalúo comercial que no catastral, pues así lo dispone el numeral 11 del artículo 24 de la Ley 510 de 1999 tras establecer que la enajenación de activos se hará a través de mecanismos de mercado y en condiciones que permitan obtener el valor de dichos activos.

Por lo razonado en esta decisión, **NO** se revocará la Resolución N. 002 de 2017 debido a que no se cuenta con el consentimiento para ello de la totalidad de los adjudicatarios y, principalmente, en atención a que no se causó un agravio injustificado.



página 9 de 9
ELECTROLIMA
ELECTRIFICADORA DEL TOLIMA S.A. E.S.P.
EN LIQUIDACION
Nit. 890.701.790-8

Por lo considerado, ELECTROLIMA S.A E.S.P EN LIQUIDACION:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REVOCAR la Resolución N. 002 de 2017 por medio de la cual se adjudicó forzosamente un inmueble.

ARTÍCULO SEGUNDO: Esta Resolución se notificará a todos los intervinientes legitimados, en la forma prevista en los artículos 67, 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Contra esta Resolución no cabe recurso alguno por así disponerlo el artículo 95 de la Ley 1437 de 2011.

OSCAR LOZANO SÁNCHEZ
Liquidador