

Resolución SEC-202050056440 del 25 de SEPTIEMBRE de 2020. - GUSTAVO LARA HINCAPIE



Alcaldía de Medellín

**RESOLUCIÓN SEC- 202050056440
25 de septiembre de 2020**

"Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa y se formula una oferta de compra a **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, identificado con cedula de ciudadanía número **8.239.857**; del inmueble con matrícula Inmobiliaria número **001-176925**, identificado con la dirección **CALLE 44 # 79B - 196 INT 0301** según consta en el folio de matrícula y con la dirección actual **CALLE 44 No 79B - 96 (301)**, según consta en el certificado de nomenclatura No. **100016726081777** del **20 de abril de 2020**".

LA SUBSECRETARIA DE DESPACHO, SUBSECRETARIA DE EJECUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN, SECRETARÍA DE SUMINISTROS Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

En uso de las facultades delegadas por el Alcalde de Medellín mediante los Decretos Municipales N° 883 de 2015, 0246 de 2017, 859 de 2020, 1091 de 2017 y de conformidad con las otorgadas por la Ley 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018, Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y

CONSIDERANDO QUE:

1. El artículo 58 de la Constitución Nacional, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999 al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles señala:

"...Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social..."

Y más adelante agrega:

"...Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Commutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa – administrativa, incluso respecto del precio”.

2. El artículo 82 de la Constitución Nacional señala que:

“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular...”.

3. El artículo 287 de la Constitución Política señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley. A su vez, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial establece las competencias entre la Nación y las entidades territoriales.

4. Con base en lo preceptuado en la Constitución Política y las Leyes 9ª de 1989, 2ª de 1991, 152 de 1994, 388 de 1997 y 507 de 1999, la ordenación del urbanismo le corresponde al poder público, normas que de manera general y abstracta fijan los parámetros a los cuales debe ceñirse la ordenación y remiten a los planes de ordenamiento territorial formulados por cada municipio.

5. El capítulo VIII, artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.

6. Que el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013, definió el concepto de *“Infraestructura del Transporte”* así:

“La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.”

7. El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

“Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN SEC- 202050056440 25 de septiembre de 2020

"Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa y se formula una oferta de compra a **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, identificado con cedula de ciudadanía número **8.239.857**; del inmueble con matrícula Inmobiliaria número **001-176925**, identificado con la dirección **CALLE 44 # 79B - 196 INT 0301** según consta en el folio de matrícula y con la dirección actual **CALLE 44 No 79B - 96 (301)**, según consta en el certificado de nomenclatura No. **100016726081777** del **20 de abril de 2020**".

LA SUBSECRETARIA DE DESPACHO, SUBSECRETARÍA DE EJECUCIÓN DE LA CONTRATACIÓN, SECRETARÍA DE SUMINISTROS Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

En uso de las facultades delegadas por el Alcalde de Medellín mediante los Decretos Municipales N° 883 de 2015, 0246 de 2017, 859 de 2020, 1091 de 2017 y de conformidad con las otorgadas por la Ley 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018, Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y

CONSIDERANDO QUE:

1. El artículo 58 de la Constitución Nacional, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999 al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles señala:

"...Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social..."

Y más adelante agrega:

"...Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que





Alcaldía de Medellín

determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa – administrativa, incluso respecto del precio”.

2. El artículo 82 de la Constitución Nacional señala que:

“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular...”.

3. El artículo 287 de la Constitución Política señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley. A su vez, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial establece las competencias entre la Nación y las entidades territoriales.

4. Con base en lo preceptuado en la Constitución Política y las Leyes 9ª de 1989, 2ª de 1991, 152 de 1994, 388 de 1997 y 507 de 1999, la ordenación del urbanismo le corresponde al poder público, normas que de manera general y abstracta fijan los parámetros a los cuales debe ceñirse la ordenación y remiten a los planes de ordenamiento territorial formulados por cada municipio.

5. El capítulo VIII, artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.

6. Que el artículo 2 de la Ley 1682 de 2013, definió el concepto de *“Infraestructura del Transporte”* así:

“La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.”

7. El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

“Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como



Alcaldía de Medellín

el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política”

8. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014, estableció el procedimiento de adquisición de bienes inmuebles para proyectos de infraestructura del transporte, en los siguientes términos:

“La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley. (...)”

9. El artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, modificada por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, regulado por el Decreto 737 de 2014 compilado por el Decreto 1079 de 2015 permitió que los inmuebles a adquirir por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en la ley, gozaran en favor de la entidad pública adquirente del saneamiento automático, así:

ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> *La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.*

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.





Alcaldía de Medellín

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

PARÁGRAFO 2o. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.



Alcaldía de Medellín

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante, lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

PARÁGRAFO 3o. *En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y la industria del Petróleo.*

El Decreto 1079 de 2015 que compilo el Decreto 737 del 10 de abril de 2014, "Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013", en su artículo 2.4.2.4. estableció que: La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que sean con posterioridad al proceso de adquisición, sin





Alcaldía de Medellín

perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

10. El artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificada por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, habilitó a las entidades estatales responsables de la adquisición de los predios requeridos por ocasión a la ejecución y desarrollo de proyectos de infraestructura en transporte, para descontar la suma total o proporcional que el propietario y/o poseedor adeude por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización:

Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por el concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.



Alcaldía de Medellín

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos. (Subrayado fuera de texto).

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.”

11. El parágrafo 2 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018, establece:

(...)

“...El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de éste. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria...”

(...)

12. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, determinó el procedimiento para la adquisición de bienes inmuebles para proyectos de infraestructura del transporte vía enajenación voluntaria, así:





Alcaldía de Medellín

"Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

- 1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.*
- 2. Alcance de la conformidad con los estudios de viabilidad técnica.*
- 3. Identificación precisa del inmueble.*
- 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.*
- 5. Información completa sobre los posibles procesos que se puedan presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.*

Se deberán expresar los plazos y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a. Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.*
- b. Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.*



Alcaldía de Medellín

c. No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Parágrafo: La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

- 1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.*
- 2. En el evento en que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavados de activos o financiación del terrorismo.*

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroja la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.





Alcaldía de Medellín

Parágrafo 2°. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora."

Adicionalmente, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, indicó cuál será el valor que deberá tenerse en cuenta en caso de lograrse o no acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria.

"El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

<Inciso CONDICIONALMENTE exequible> En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del auto avalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área





Alcaldía de Medellín

de influencia para que proceda a suspender los trámites de auto avalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013”.

13. Que, para cumplir los fines de las Entidades Estatales representados en el proyecto, el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, establece el mecanismo del permiso de intervención voluntario:

“Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base al acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo: En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.”

14. Que la dimensión estratégica 5 “movilidad sostenible: Una tarea para todos, Reto “5.2. Medellín por una mejor movilidad”, Programa: 5.2.2 Proyectos de infraestructura para la movilidad de la ciudad, Proyecto: 5.2.2.6 Diseñar y



Alcaldía de Medellín

construir intercambios en la Avenida 80 necesarios para la implementación del corredor de transporte masivo, que hace parte del Plan de Desarrollo "MEDELLIN CUENTA CON VOS" 2016-2019", dimensión estratégica, por una Movilidad Sostenible, el cual tiene como objetivo: Planificar el sistema de movilidad de la ciudad para estructurar y desarrollar los proyectos de infraestructura requerida, facilitando la integración de los medios y modos de transporte existentes en la ciudad, en conjunto con la implementación de nuevos sistemas y modos de transporte además de la estructuración coherente de proyectos futuros.

15. Que el 09 de Agosto de 2016 mediante el Decreto 1189 "Por medio del cual se anuncia el proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80 y se dictan otras disposiciones" la Alcaldía de Medellín realizó el anuncio oficial del proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80, con fundamento en el motivo de utilidad pública del literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, en los términos del párrafo 1° del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, con el fin de descontar del valor comercial de los predios declarado o a declarar de utilidad pública e interés social, el valor correspondiente al mayor valor generado por el desarrollo del proyecto, de acuerdo con los avalúos de referencia que para cada una de las zonas geoeconómicas homogéneas se adopte.
16. Que la Secretaría de Infraestructura Física del Municipio de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-, suscribieron el contrato interadministrativo N° 4600071130 de 2017 cuyo objeto es: "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS VIALES PRIORIZADOS EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN". Dicho contrato ha presentado cinco modificaciones, la última del 17 de julio de 2018, incluyó el proyecto de los intercambios viales en la Av. 80, hasta la etapa de avalúos.
17. Que para continuar con las actividades posteriores a los avalúos de la Gestión Predial, la Secretaría de Infraestructura Física del Municipio de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-, suscribieron un nuevo contrato interadministrativo N° 4600077225 de 2018, cuyo objeto es: "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA CULMINAR LAS ACTIVIDADES INHERENTES A LA ADQUISICIÓN DE LOS PREDIOS Y MEJORAS PARA LOS INTERCAMBIOS VIALES DEL PROYECTO CORREDOR DE LA AVENIDA 80"



Alcaldía de Medellín

18. Que La Secretaria de Infraestructura Física, adelantando el cumplimiento de los objetivos y metas establecidas en el Plan de Desarrollo "MEDELLIN CUENTA CON VOS" 2016-2019", el 28 de marzo de 2019, le envió a la Secretaria de Suministros y Servicios del Municipio de Medellín, la priorización para la adquisición de los inmuebles requeridos para el proyecto de Diseño y Construcción de intercambios viales en la Avenida 80.
19. *En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de lo establecido por el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los artículos 58, 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal N° 048 de 2014 y de conformidad con la competencia asignada en el Decreto Municipal N° 883 de 2015, expidió la **Resolución Nro. 201950121715 de 2019**, que modificó la Resolución 201950062447 del 08 de julio de 2019, "Por medio de la cual se declara la existencia de motivos de utilidad pública y especiales condiciones de urgencia para el proyecto de diseño y construcción de intercambios viales en la Avenida 80 y se derogan las resoluciones 201850072558 de 2018 y 201950021705 de 2019".*
20. Mediante **Resolución N° SEC 202050035150 del 13 de julio de 2020**, "Por la cual se modifica parcialmente el párrafo de artículo primero de la Resolución del censo y diagnostico socioeconómico No. SEC.20195009181 del 8 de febrero de 2019 como línea base que identifica la población a intervenir del área de influencia del proyecto de utilidad pública e interés general de la construcción de los intercambios viales de la avenida 80, que a su vez ha sido modificado por las resoluciones SEC-201950066982 del 23 de julio de 2019 y SEC 202050002381 del 16 de enero de 2020..
21. Que el artículo 12 de la Ley 1882 de 2018 establece:
- "En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.*

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.



Alcaldía de Medellín

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor de mejoratario”.

22. El artículo 66 de la ley 388 de 1997, establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación administrativa, las cuales se transcriben a continuación:

“Artículo 13 Ley 9ª de 1989. “Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas, expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.

“El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán por fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulas de pleno derecho.”

Inciso 2°. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Artículo 16 Ley 9ª de 1989. Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta,





Alcaldía de Medellín

siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

(...)

Artículo 17 Ley 9ª de 1989: "Si la venta no se pudiese perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantía certificadas por el fisco y se las entregue. El Notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Artículo 61 Ley 388 de 1997. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

(...) La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

(...) Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

No obstante, lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se podrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. (...).



Alcaldía de Medellín

El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco (5) contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3.Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4.En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.



Alcaldía de Medellín

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien

expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71 Ley 388 de 1997. Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

(...)

Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres (3) días, se pronunciará sentencia.

Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no



Alcaldía de Medellín

haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

Fue derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, que a su vez modificó el artículo 58 de la Constitución Política, de acuerdo con la sentencia C-059 de enero 24 de 2001 de la Corte Constitucional.

Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

La práctica antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y según el caso el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.





Alcaldía de Medellín

Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72 Ley 388 de 1997. Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

Los anteriores artículos deberán entenderse en concordancia con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, que a su vez fue modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 del 15 de enero de 2018.

Artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, Modifica el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedó así: Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda. La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.





Alcaldía de Medellín

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor”.

23. Que el Municipio de Medellín reconocerá las indemnizaciones económicas a los propietarios del inmueble objeto a adquirir, según corresponda y de conformidad con la Resolución 898 de 2014 *“Por medio del cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013”* el cual establece en la sección II Daño Emergente y Lucro Cesante artículo 17 y 18.

24. Que adicionalmente el Municipio de Medellín reconocerá las indemnizaciones económicas a los propietarios, poseedores, arrendatarios, tenedores u ocupantes del inmueble objeto a adquirir, según corresponda y de conformidad con el Decreto Municipal 1091 del 17 de diciembre de 2018 *“Por medio del cual se regula el reconocimiento de indemnizaciones económicas dentro del proceso de adquisición de bienes inmueble para proyectos de utilidad pública”* el cual establece, en su artículo 10 Trámites Legales N°.3 *“Protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición; cuyas facturas que soporten su pago deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio por parte de la entidad adquiriente”*:

Por las consideraciones anteriormente expuestas,

RESUELVE:





Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO: De conformidad con lo establecido en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, la Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y el Decreto Municipal 1091 de 2017 del 13 de Diciembre de 2017, el objeto del presente acto administrativo es formular **OFERTA DE COMPRA**, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa de un inmueble con el número de identificación predial **050010104120300040008901030001**, CBML **12030040008**, e identificado con matrícula inmobiliaria número **001-176925**, ubicado en la dirección **CALLE 44 # 79B – 196 INT 0301** según consta en el folio de matrícula y con la dirección actual **CALLE 44 No 79 B – 96 (301)**, según consta en el certificado de nomenclatura No. **100016726081777 del 20 de abril de 2020**, de la actual nomenclatura de Medellín, cuyo propietario es: **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, identificado con cedula de ciudadanía número **8.239.857**, con un porcentaje de dominio del 100% sobre la propiedad.

PARÁGRAFO 1: El inmueble con identificación predial **050010104120300040008901030001**, CBML **12030040008**, e identificado con matrícula inmobiliaria número **001-176925**, ubicado en la dirección **CALLE 44 # 79B – 196 INT 0301** según consta en el folio de matrícula y con la dirección actual **CALLE 44 No 79 B – 96 (301)**, según consta en el certificado de nomenclatura **100016726081777 del 20 de abril de 2020**, de la actual nomenclatura de Medellín, se encuentra descrito y alinderado según escritura No 812 del 28 de febrero de 1984 notaria tercera de Medellín, así:

(...) APARTAMENTO 301: La puerta principal que da acceso al tercer piso, y por lo tanto a este Apartamento, esta distinguida con el Numero 79B-196, hoy 79B-78, con frente por la Calle 44 (San Juan). Tiene este Apartamento un área total de 122.68 metros cuadrados, de los cuales 89.59 metros cuadrados, corresponden a área cubierta, y el resto corresponde a área de patios, área común de muros y gradas. Este apartamento linda: Por el Frente o sur, con la fachada principal del Edificio que da a la calle 44 y está circunscrito dentro de los siguientes números de uso común, cuyo perímetro está comprendido dentro de los siguientes puntos: 262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328 y 262, conforme está indicado en la tercera planta del Edificio. Igualmente hace parte de este apartamento el lavadero que está ubicado en la Terraza. La Terraza está terminada en baldosa de ladrillo."

PARÁGRAFO 2: PROPIEDAD HORIZONTAL: El Edificio "VELEZ GIL" al que pertenece el inmueble antes descrito, fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal, por medio de la escritura pública No. Escritura 705 del 18 de febrero de 1972 de la Notaria Tercera de Medellín.





Alcaldía de Medellín

PARÁGRAFO 3: Solo para efectos de pago se tendrá en cuenta la información que reposa en el informe GT-7201 del 28 de diciembre de 2018, expedido por el Líder de Programa de la Unidad de Cartografía, Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, y recibido en la EDU el 13 de septiembre de 2019, con radicado 201920017148.

El inmueble objeto de esta oferta de compra tiene como datos críticos los siguientes:

| CODIGO DE UBICACIÓN 12030040008 | | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|--------|----------------------|-----------------------|
| MATRICULA | DIRECCION | DES % | LOTE M2 | CONSTRU (M2) |
| 001-176925 | CALLE 044 079B - 096 INTERIOR 0301 | 16,36% | 235,82M ² | 103,01 M ² |

ARTÍCULO SEGUNDO: TRADICIÓN. El señor **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, identificado con cedula de ciudadanía número **8.239.857**, adquirió el 100% de la propiedad por compraventa a la sociedad **DISCOMER LTDA.**, mediante escritura pública No 812 del 28 de febrero de 1994 de la Notaria 3 de Medellín, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-176925, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

PARAGRAFO 1: De conformidad con la escritura pública numero 3.313 del 08 de mayo 1954 de la Notaria Primera de Medellín, se constituye en la anotación N° 2 del folio de matrícula N° MI 001-176925, de propiedad de **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, hipoteca sobre el lote de mayor extensión a favor del Banco Central Hipotecario.

PARAGRAFO 2: De conformidad con la escritura pública numero 3.314 del 08 de mayo 1954 de la Notaria Primera de Medellín, se constituye en la anotación N° 1 del folio de matrícula N MI 001-176925, de propiedad de **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, Administración a favor del Banco Central Hipotecario.

PARAGRAFO 3: De conformidad con la escritura pública 6.149 del 10 de diciembre 1998 de la Notaria Cuarta de Medellín, se constituye en la anotación N° 10 del folio de matrícula N° 001-176925, de propiedad de **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, hipoteca abierta a favor de **INDUSTRIA ARBAR LIMITADA**.

PARAGRAFO 4: De conformidad con el Oficio 1268 del 09 de agosto de 1998 del Juzgado 14 civil del circuito de Medellín, se constituye en la anotación No 11, del folio de matrícula No. 001-176925, de propiedad de **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, embargo ejecutivo a favor del **BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S.A.**



Alcaldía de Medellín

PARAGRAFO 5: De conformidad con el Oficio 1714hg del 16 de septiembre del 2011 de la Alcaldía de Medellín, con radicado 1000117932, se constituye en la anotación No 12, del folio de matrícula No.001-176925, de propiedad de **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, embargo por jurisdicción coactiva a favor del Municipio de Medellín-Secretaría de Hacienda-Subsecretaría de Tesorería.

ARTÍCULO TERCERO: PRECIO. El valor total de la OFERTA DE COMPRA que se realiza por este acto administrativo, que comprende el inmueble descrito en el ARTÍCULO PRIMERO, con todas sus anexidades, asciende a la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$183.805.000)**; según avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV-1411-2019 del 16 de diciembre de 2019, elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, EL GREMIO INMOBILIARIO, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 201920024282 del 30 de diciembre de 2019, fecha que sirve de referencia para efectos del término de vigencia según lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

ARTÍCULO CUARTO: INDEMNIZACIONES. El Municipio de Medellín reconocerá las indemnizaciones económicas a los beneficiarios del inmueble objeto de adquisición, que se encuentren debidamente identificados en la ficha social del 24 de septiembre de 2018.

La Resolución 898 de 2014 "Por medio del cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013" modificada por la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) las cuales **NO HACEN PARTE DEL PRECIO**, de conformidad con el artículo 17 y 18 de la citada Resolución y de acuerdo al avalúo comercial corporativo N° LPR-IAV-1411-2019 del 16 de diciembre de 2019, elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, EL GREMIO INMOBILIARIO, con radicado y fecha de recepción por parte de la EDU N° 201920024282 del 30 de diciembre de 2019. La indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se cause en el marco del proceso de adquisición, así:

A. INDEMNIZACIONES ECONOMICAS POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE

| | |
|--|--------------|
| NOMBRE: GUSTAVO LARA HINCAPIE, C.C 8.239.857 | |
| DAÑO EMERGENTE (Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014) | |
| CONCEPTO | VALOR |



Alcaldía de Medellín

| | |
|---|--------------|
| 1. Gastos de Notariado y Registro: Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria. | \$ 4.144.303 |
| 2. Impuesto Predial | \$ 763.876 |
| DAÑO EMERGENTE (Decreto Municipal 1091 del 13 de Diciembre de 2017) | |
| 3. Trámites legales de vivienda de reposición | \$ 4.595.125 |

PARÁGRAFO 1: El pago por concepto de Gastos de Notariado y Registro, que aquí se relaciona, es un estimado de los gastos notariales de acuerdo a las tarifas estipuladas por la Resolución 01299 del 11 de febrero de 2020, pero su reconocimiento será del cien por ciento (100%) de los gastos legales en que incurre el propietario del inmueble y en el evento de que se realice el pago directamente por la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- a la notaria asignada por reparto y a las oficinas de rentas y registro constituye gasto con cargo al valor reconocido, pero si el pago se realiza con posterioridad a la cancelación, y entrega de las facturas correspondientes, por parte de los propietarios del inmueble, a la -EDU-; ese constituye indemnización por daño emergente.

PARÁGRAFO 2: El valor relacionado por concepto de Impuesto predial corresponde al año 2019, sin embargo, la compensación por este concepto, se cancelara de manera proporcional, debiendo el propietario asumir el tiempo que tenga a su cargo la propiedad y la entidad adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal, que le será reintegrado al propietario previa presentación de la factura de impuesto predial anualizada debidamente cancelada, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014 que modifica el artículo 17 numeral 6 de la Resolución 898 de 2014, así:

- 1er Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2do Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3er Trimestre: del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25%.
- 4to Trimestre: del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0%

PARÁGRAFO 3: Los trámites legales de inmueble de reposición serán reconocidos en un 100 %, previa protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición; las facturas que soporten su pago deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio por parte de la entidad adquirente. Artículo 10 del Decreto Municipal 1091 de 2017 del 13 de diciembre de 2017

"ARTÍCULO 10. TRÁMITES LEGALES. Reconocimiento económico del cien por ciento (100%) de los gastos legales en que incurre el propietario del inmueble o mejora con ocasión a:



Alcaldía de Medellín

1. *Protocolización y registro de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.*
2. *Protocolización y registro de la escritura pública de levantamiento de limitaciones al derecho de dominio, la cual sea una condición sine qua non para la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad adquirente.*
3. *Protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición; cuyas facturas que soporten su pago deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio por parte de la entidad adquirente.*

PARÁGRAFO. *El pago de esta indemnización se realizará con posterioridad a la cancelación y entrega de las facturas por parte del propietario del inmueble o mejora, a la entidad adquirente.*

PARAGRAFO 4: Esta unidad predial con matrícula inmobiliaria 001-176925 interior 301, hace parte de un RPH, este predio está abandonado hace más de 14 años y cuya posesión de buena fé, la tiene el señor GUILLERMO ANTONIO BERRIO LOPERA, quien lo tiene arrendado como bodega al establecimiento de comercio Antioqueña de Pinturas, de propiedad de la Sociedad Berrio Bedoya S.A.S, las indemnizaciones por concepto de Traslado, Lucro Cesante y Desconexión de Servicios Públicos, serán solicitadas para su pago en la resolución de oferta de compra del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-176922 que pertenece a este RPH.

PARÁGRAFO 5: Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra indemnización contenida en el la Resolución Nro. 898 de 2014 "Por medio del cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013" o el Decreto Municipal 1091 de 2017 "Por medio del cual se regula el reconocimiento de indemnizaciones económicas dentro del proceso de adquisición de bienes inmueble para proyectos de utilidad pública, deberá probar el derecho a que diere lugar dentro del proceso de adquisición.

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO El precio total de la **OFERTA DE COMPRA** que se realiza por este acto administrativo, la cual asciende a la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL PESOS (\$183.805.000)** y será pagado, así:

A. La suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M.L. (\$92.269.940)**, será cancelada al propietario del inmueble descrito en la cláusula primera de este acto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la firma del documento de promesa de





Alcaldía de Medellín

compraventa por ambas partes, previo a la cancelación de los siguientes gravámenes y embargos:

- Hipoteca sobre el lote de mayor extensión a favor del Banco Central Hipotecario, escritura pública numero 3.313 del 08 de mayo 1954 de la Notaría Primera de Medellín.
- Administración a favor del Banco Central Hipotecario. escritura pública numero 3.314 del 08 de mayo 1954 de la Notaría Primera de Medellín,
- Hipoteca abierta a favor de INDUSTRIA ARBAR LIMITADA. escritura pública 6.149 del 10 de diciembre 1998 de la Notaría Cuarta de Medellín.
- Embargo ejecutivo a favor del BANCO SUDAMERIS COLOMBIA S.A. el Oficio 1268 del 09 de agosto de 1998 del Juzgado 14 civil del circuito de Medellín.
- Embargo por jurisdicción coactiva a favor del Municipio de Medellín-Secretaría de Hacienda-Subsecretaría de Tesorería. Oficio 1714hg del 16 de septiembre del 2011 de la Alcaldía de Medellín, con radicado 1000117932

B. El saldo restante, es decir, la suma **NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SESENTA PESOS ML (\$ 91.535.060)**, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la entrega de la escritura pública de compraventa con el inmueble debidamente registrado a nombre del Municipio de Medellín.

PARÁGRAFO 1: No obstante, lo anterior, para el pago final, el vendedor deberá haber acreditado:

1. Entrega del inmueble libre de muebles y ocupantes, mediante acta suscrita por las partes.
2. Certificado de retiro definitivo (desconexión) por concepto de servicios públicos domiciliarios, a cargo de las empresas prestadoras de estos (EPM y EEVV).
3. Certificado de traslado y/o desconexión de línea (s) telefónica (s).
4. Certificado de Paz y salvo de estado de cuentas en los servicios públicos domiciliarios (EPM y EEVV).
5. Cancelación de gravámenes y embargos.

PARÁGRAFO 2: La entidad adquirente, en caso de existir acuerdo de negociación, podrá descontar la suma total o proporcional que los propietarios adeuden por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización, de conformidad con el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificada por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018.

PARÁGRAFO 3: En el pago del precio se dará aplicación al beneficio tributario consagrado en el Parágrafo 2 del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, relacionado con exención en la retención en la fuente.



Alcaldía de Medellín

PARÁGRAFO 4: De conformidad con el artículo 17 de la Ley 9 de 1989, si los propietarios, tuvieren deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el saldo restante se pondrá a disposición de los propietarios

ARTÍCULO SEXTO: En caso de proceder la expropiación por vía administrativa, la indemnización comprenderá el valor catastral cuyo valor según el Certificado de Avalúo Catastral N° SC-329 del 02 de marzo de 2020 es de:

| CONCEPTO | VALOR RECONOCIDO |
|-----------------|------------------|
| Valor Catastral | \$ 94.153.000 |

ARTÍCULO SEPTIMO. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El pago del valor contenido en el presente acto, se imputará así:

| CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 4600077225 de 2018 | |
|---|------------|
| PROYECTO: INTERCAMBIOS VIALES DE LA AVENIDA 80 CON LA CALLE COLOMBIA Y SAN JUAN | |
| RUBRO PRESUPUESTAL: 24SGR0020290010601 | |
| DISPONIBILIDAD | COMPROMISO |
| 734 | 810 |
| | 811 |
| | 812 |

ARTÍCULO OCTAVO. ENTREGA MATERIAL: Suscrita la aceptación de la OFERTA DE COMPRA y la firma de la promesa de compraventa, el inmueble debe ser entregado, a la entidad adquirente mediante acta firmada por ambas partes, o a quien este autorice, en las mismas condiciones físicas y con los elementos que fueron valorados libre de ocupantes y muebles. El Municipio de Medellín o la Entidad Descentralizada autorizada, o el contratista, procederán a la demolición de las edificaciones en caso de que existieren y efectuará las construcciones necesarias para cumplir con la finalidad perseguida en el proceso de adquisición.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior y conforme al artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, se convoca a los propietarios del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-176925, que a la posterior aceptación de la presente oferta y al celebrar el respectivo contrato de promesa de compraventa, suscribir documento por medio del cual se PACTE PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA a favor del MUNICIPIO DE MEDELLIN para el proyecto CORREDOR DE LA AVENIDA 80.

ARTÍCULO NOVENO. PROCEDIMIENTO APLICABLE: Se determina que la adquisición del inmueble, identificado en el artículo primero de la presente OFERTA DE COMPRA, se hará atendiendo al procedimiento establecido por los artículos 13 y



Alcaldía de Medellín

siguientes de la Ley 9ª de 1989, artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y la Ley 1682 de 2013 modificada parcialmente por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018, que regulan la adquisición de inmuebles para la ejecución de obras de interés público, dentro de la cual se enmarca el Proyecto INTERCAMBIOS VIALES DE LA AVENIDA 80 CON LA CALLE COLOMBIA Y SAN JUAN.

PARÁGRAFO: Este predio y su edificación es considerada de utilidad pública, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, que desarrolla el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997; igualmente que el ingreso obtenido no constituye renta gravable ni ganancia ocasional de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, siempre y cuando la venta se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTÍCULO DECIMO. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA: Se dispone iniciar las diligencias tendientes a lograr la adquisición del inmueble descrito en el artículo primero de esta resolución, advirtiendo que si dentro del término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria directa, bien sea aceptando o rechazando la oferta de compra, se procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y finalmente modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

En caso de la aceptación de la oferta de compra por parte de los propietarios, deberá suscribirse documento de promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: OFERTA DE COMPRA: De conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye Oferta de Compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: REGISTRO DE LA OFERTA: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos, la inscripción de la presente **OFERTA DE COMPRA**, en el folio de matrícula inmobiliaria **001-176925** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, de conformidad con solicitud escrita que se entregará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria, según lo dispone el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014.

PARAGRAFO 1: Conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018 y en aplicación del artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, las medidas cautelares al dominio cuya inscripción



Alcaldía de Medellín

se encuentre caducadas se podrá cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO NOTIFICACIÓN: Se ordena notificar la presente resolución a **GUSTAVO LARA HINCAPIE**, identificado con cedula de ciudadanía numero **8.239.857**; de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o quien haga sus veces.

CONTRA LA PRESENTE OFERTA DE COMPRA NO PROCEDE RECURSO ALGUNO DE ACUERDO A LO SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 388 DE 1997.

Dada en la ciudad de Medellín a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de dos mil veinte (2020).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

NATALIA ANDREA JIMÉNEZ PÉREZ
Subsecretaria
Subsecretaría de Ejecución de la Contratación
Secretaría de Suministros y Servicios

| | |
|---|---|
| <p>Elaboró: Jhon Fredy Echeverri Gallego Abogado Contratista ED</p> <p>Revisó: Juan Sebastián Velásquez Agudelo Abogado EDU</p> <p>Aprobó: Ana María Sierra Correa Directora de Gestión Predial EDU</p> | <p>Revisó: Luis Alberto Ramirez Mosquera Abogado Adquisición de Bienes Inmuebles</p> <p>Aprobó: León Jairo Mejía Orazco Líder Adquisición de Bienes Inmuebles Municipio de Medellín</p> |
|---|---|

