

Manizales, 11 de abril de 2023

Señores:  
**SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, S.A.S. SAE.**  
Calle 93B # 13-47  
Bogotá D.C.  
atencionalciudadano@saesas.gov.co

EMPRESA DE RENOVACION Y  
DESARROLLO URBANO DE  
MANIZALES S.A.S - ERUM S.A.S



Al contestar cite:

**2023-IE-00000132**

12/04/2023 09:01:44 Folios 1

**Referencia:** Notificación por Aviso.

Cordial Saludo,

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, de manera atenta me permito notificar por aviso lo siguiente:

**Actuación (o actos) administrativo que se notifica:** Por medio del presente aviso se notifica **RESOLUCIÓN No. 031-2023 DEL 07 DE MARZO DE 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA No. 100-28745 Y FICHA CATASTRAL No. 01030281005400000 y SE PRESENTA UNA OFERTA DE COMPRA."**

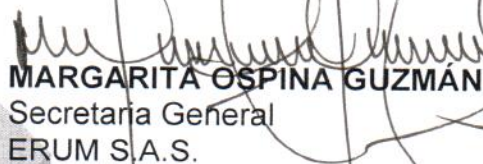
Que la mentada Resolución fue dictada y expedida por **CARLOS ALBERTO MONTES HURTADO**, Gerente General de la **Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. – ERUM S.A.S.**

**Recursos:** Contra la resolución que se notifica no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1° del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

**Anexos:** **RESOLUCIÓN No. 031-2023 DEL 07 DE MARZO DE 2023 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA No. 100-28745 Y FICHA CATASTRAL No. 01030281005400000 y SE PRESENTA UNA OFERTA DE COMPRA."**

**Advertencia:** Se le advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar del destino.

Notificador,

  
**MARGARITA OSPINA GUZMÁN**  
Secretaría General  
ERUM S.A.S.

Elaboró: Mario Loaiza González  
Revisó y aprobó: Alejandro Álvarez Berrio

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

• Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co



023 MAR 07  
RESOLUCIÓN NÚMERO - 031-2023

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA No. 100-28745 Y FICHA CATASTRAL No. 010300000281005400000000 Y SE PRESENTA UNA OFERTA DE COMPRA."

EL GERENTE DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S- ERUM S.A.S, en uso de las facultades Constitucionales y Legales, en especial las que le confiere la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y conforme al Decreto 0638 y la Resolución No. 2013 del 22 de diciembre de 2016 y

#### CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, 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 determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa [...]". (Parte subrayada fuera del texto).

Que el artículo 287 de la Constitución Política, igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el artículo 11 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, faculta a las entidades territoriales, áreas metropolitanas, asociaciones de municipios, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, para adquirir los inmuebles necesarios para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9a de 1989.

Que el artículo 59 ibidem, faculta entre otros, a las entidades territoriales, a los establecimientos públicos y a las empresas industriales y comerciales del Estado

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13  
Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

-031-2023

2023 MAR 17

erum

Entidad de Acreditación y Desempeño

para adquirir por enajenación voluntaria, o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.

Que con base en lo preceptuado en la Constitución Política y en las Leyes 9ª de 1989, 152 de 1994 y 388 de 1997 y en las normas que las reglamentan, aclaran o modifican, se fijan los parámetros en los cuales debe ceñirse el ordenamiento del territorio en cada uno de sus niveles.

Que la Ley 388 de 1997, modificó la Ley 9ª de 1989, derogando y sustituyendo buena parte de su articulado, estableció en sus artículos 63 y siguientes el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.

Que en el artículo 12 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 63 y siguientes de la citada Ley, se señala que "(...) toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de La ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial. [...]"

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros a los fines señalados en los literales a, b, c y e, señalados en la norma citada. Asimismo, el artículo 65 de la precitada Ley, define como criterios para la declaratoria de urgencia, la prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad.

Que el Macroyecto de Interés Social Nacional fue adoptado por medio de la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009, modificada por las resoluciones No.1527 de 2010, 1793 de 2011, 0483 de 2012, 0693 de 2013, 0902 de 2014, 0565 de 2015, 0085 de 2016, todas compiladas y modificadas por la Resolución No. 0544 del 22 de agosto de 2017, todas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo por objeto mejorar el nivel de vida de los habitantes de la Ciudad y la Región a través del fortalecimiento de la estructura de centralidades, para lo cual contempla entre sus acciones la conformación de una red de equipamientos jerarquizada en el centro y las centralidades de mayor rango y de otros equipamientos de escala urbana y zonal.

Que mediante Acuerdo No. 901 del 26 de mayo de 2016 expedido por el Concejo Municipal de Manizales, se facultó al señor Alcalde de Manizales, declarar las condiciones de urgencia que autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

MANIZALES

mf

derechos reales que recaen sobre inmuebles circunscritos al área de desarrollo del Macroproyecto San José Centro Occidente de Manizales. Y que por medio de la Resolución No. 2013 de 2016 el Alcalde de Manizales declara las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa para la adquisición de los predios circunscritos al área de desarrollo del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente San José de Manizales" y dicta otras disposiciones.

Que por medio del Decreto 638 de 2016 el Alcalde de Manizales delegó en **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, representada por el Gerente General, la facultad de expedir todos los actos administrativos necesarios para ejecutar el trámite y los procedimientos de enajenación voluntaria y de expropiación por vía administrativa hasta su culminación, de conformidad con lo señalado en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y las normas que lo modifiquen o deroguen, sobre los inmuebles y mejoras constructivas circunscritos al área de desarrollo del Macroproyecto San José Centro Occidente de Manizales, previa declaratoria de los motivos de utilidad pública.

Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional con el fin de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS – VIP), especialmente en los municipios y distritos del país que concentran un importante déficit habitacional y donde se ha encontrado dificultades para disponer de suelo para el desarrollo de los programas VIS VIP.

Que así mismo, el Macroproyecto de Interés Social Nacional propone la renovación de la zona con el objetivo de generar suelo, en especial de vivienda social y prioritaria y el nodo de servicios regionales, así como recuperar y adecuar el espacio público y localizar equipamientos colectivos, tendientes a aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, y mejorar y recuperar la infraestructura vial.

Que para la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional las autoridades nacionales y territoriales pueden celebrar contratos de fiducia mercantil, en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes, pueden ser fideicomitentes. Las entidades y particulares aportantes, podrán percibir derechos de participación del fideicomiso.

Que de acuerdo con la Resolución No. 1453 de 2009 citada, el artículo 82 de la Ley 1151 de 2007 y el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, **LA EMPRESA DE**

Manizales, Centro Administrativo Municipal CSM

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 2 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720730

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

-031-2023  
2017 MAR 07



**RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S- ERUM S.A.S.**, previa convocatoria privada celebró el 3 de diciembre de 2009 el contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Garantía y Fuente de Pago para el manejo de los recursos con la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.

Que la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como vocero y representante de los patrimonios autónomos del MISN – Centro Occidente San José de Manizales, en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Garantía y Fuente de Pago para el manejo de los recursos, de fecha de 3 de diciembre de 2009, en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por medio del cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia, San José DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS, suscribió con **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S- ERUM S.A.S.**, los contratos y/o convenios para adelantar la gestión social y del suelo necesarios para la adquisición y transferencia de los predios y mejoras que se requieren para ejecutar el Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS (MISN).

Que de acuerdo con la Resolución No. 1453 de 2009 citada, el artículo 82 de la Ley 1151 de 2007 y el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S- ERUM S.A.S., previa convocatoria privada celebró el 3 de diciembre de 2009 el contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Garantía y Fuente de Pago para el manejo de los recursos con la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A como vocero y representante de los patrimonios autónomos del MISN – Centro Occidente San José de Manizales con NIT 830.053.105-3.

Que la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como vocero y representante de los patrimonios autónomos del MISN – Centro Occidente San José de Manizales con NIT 830.053.105-3, en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Garantía y Fuente de Pago para el manejo de los recursos, de fecha de 3 de diciembre de 2009, en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por medio del cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia, San José del Municipio de Manizales, suscribió con **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S- ERUM S.A.S.**, los contratos y/o convenios para adelantar la gestión social y del suelo necesarios para la adquisición y transferencia de los predios y mejoras que se requieren para ejecutar el

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13  
Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630  
contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

Hecho exclusivo de la ERUM

Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia del municipio de Manizales (MISN).

Que de este, surge el denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO - PA - PAVIP NIT. 830.053.105-3**, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos No. **2-1-20768**.

Que la **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A.**, como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO MACROPROYECTO SAN JOSÉ MANIZALES PA-PAVIP con NIT. 830.053.105-3** en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos, para el manejo de recursos de fecha 25 de marzo de 2011 (código 2-1-20768), en concordancia con lo dispuesto en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y la Resolución 1453 de 27 de julio de 2009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial por medio del cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional para el Centro Occidente de Colombia, "San José del Municipio de Manizales", ha suscrito con **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA - ERUM hoy EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S.**, el Contrato N° 20768-002-2014 cuyo objeto es adelantar la gerencia del Macro Proyecto De Interés Social Nacional Centro Occidente San José, en lo correspondiente al proyecto denominado PA - PAVIP Avanzada.

Que dada la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional por la Resolución No. 1453 de 27 de julio de 2009, modificada por las Resoluciones Nos. 1527 de 2010, 1793 de 2011, 0483 de 2012, 0693 de 2013, 0902 de 2014, 0565 y 0085 de 2016, todas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio compiladas en la Resolución 0544 de 2017 expedida por la misma entidad del orden nacional, los inmuebles identificados en el anexo de la Resolución No. 2013 de diciembre de 2016, se encuentran dentro del área de planificación del mismo, y por tanto son requeridos para la ejecución de los proyectos de que trata la citada norma, encontrándose dentro de estos el inmueble identificado con la cédula catastral Nro. **0103000002810054000000000** y matrícula inmobiliaria Nro. **100-28745**. El predio referido tiene un área de terreno de **72.00** metros cuadrados, de acuerdo con el avalúo comercial Nro. **9536 del 11 DE OCTUBRE DE 2022**, realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS.

Este predio es requerido para la ejecución de Macroproyecto anteriormente descrito, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. 1453 de 2009 por la cual se adoptó el MISN – CENTRO OCCIDENTE SAN JOSÉ DE MANIZALES – **UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 – SECTOR LA AVANZADA**.

Respecto a la información obtenida del folio de matrícula inmobiliaria, el inmueble cuya oferta de compra se efectúa a través del presente oficio, se

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

encuentra actualmente administrado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE)**, teniendo en cuenta que a través de OFICIO 16510 del 26 de noviembre de 2010, la FISCALIA GENERAL DE LA NACION registró en el folio de matrícula inmobiliaria "EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA SECUESTRO Y SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO DENTRO DEL TRAMITE DE LA ACCION DE EXTINCION DE DOMINIO (EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ART 4 DE LA LEY 793 DEL 2002)" en contra del propietario del inmueble **FERNANDO LOAIZA NARANJO**.

Como consecuencia de lo anterior, y posterior a varios cambios surtidos dentro del folio de matrícula inmobiliaria, se debe proceder a realizar **OFERTA FORMAL DE COMPRA** a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE)** identificada con NIT **900.265.408-3**, sociedad de economía mixta del orden nacional, entidad que a su vez a través de Resolución 03759 del 5 de julio de 2018, dispuso la **AUTORIZACION DE ENAJENACION TEMPRANA PREVISTA EN EL ARTICULO 24 LEY 1849 DEL 2017**

Que los artículos 66 y siguientes de la Ley 388 de 1997, establecen que la determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa; debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento, mediante acto administrativo que se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, en lo que fuere pertinente.

Que en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9a de 1989 y en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se transcriben las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación así:

**Artículo 9 de la Ley 9ª de 1989:** "El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales."


**Artículo 10 de la Ley 9ª de 1989:** Motivos de utilidad pública. Sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

 [contacto@erum.gov.co](mailto:contacto@erum.gov.co) • [www.erum.gov.co](http://www.erum.gov.co)



- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

-031-2023

erum

**Artículo 11 Ley 9ª de 1989. Sustituido por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997:**  
Entidades competentes. "Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las Entidades Territoriales, las Áreas Metropolitanas y Asociaciones de Municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el Artículo 10º de la Ley 9ª de 1989.

Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes Nacional, Departamental y Municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el Artículo 10º de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

**Artículo 12 Ley 9ª de 1989. Sustituido por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997:** Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

**Artículo 13 Ley 9ª de 1989:** "Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas 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.

También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de catastro respectiva.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13  
Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

Plan de ordenamiento de la ERUM

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 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, esta prohibición, serán nulos de pleno derecho."

**Artículo 14 Ley 9ª de 1989: Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991:** "Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

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. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subroge en la hipoteca existente."

**Artículo 15 Ley 9ª de 1989: Inciso 1º, sustituido por los incisos 2º y 3º del artículo 61 de la Ley de Desarrollo Territorial.** "Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior."

Modificado por el art. 35. Ley 3ª de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines

-031-2023  
2023 MAR 17



tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

**Artículo 16 Ley 9 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, 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 pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta 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. "Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado en el Decreto -ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno.

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 en particular con su destinación económica

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.

...clusivo de la ERUM

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.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación 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.

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.

**Parágrafo 1º.** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

**Parágrafo 2º.** Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de presentación de servicios públicos, vialidad y transporte.

**Parágrafo 3º.** <Parágrafo adicionado por el artículo 2º de la Ley 1537 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional".

**Artículo 63 Ley 388 de 1997:** Motivos de utilidad pública. "Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía

-031-2023  
2023 MAR



administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley."

**Artículo 64 Ley 388 de 1997:** Condiciones de urgencia. "Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la Junta Metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos."

**Artículo 65 Ley 388 de 1997:** Criterios para la declaratoria de urgencia.

"De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso."

**Artículo 66 Ley 388 de 1997:** Determinación del carácter administrativo. "La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13  
Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630  
contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

... exclusivo de la ERUM

Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria."

**Artículo 67 Ley 388 de 1997:** Indemnización y forma de pago. "En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

**Parágrafo 1.** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

**Parágrafo 2.** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria."

**Artículo 68 Ley 388 de 1997:** Decisión de la expropiación. "Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

-031-2023  
2023 MAR 17

erum

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa."

**Artículo 69 Ley 388 de 1997:** Notificación y recursos. "El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente."

**Artículo 70 Ley 388 de 1997:** Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. "Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. 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.

2. 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

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13  
Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630  
contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co



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.

5. 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.

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°.-** 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 meses calendario siguientes a la

031-2023  
ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

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

2. 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.

3. Declarado inexecutable.

4. 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 días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. **Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante, Sentencia C-059 de 2001.**

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

a. 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;

b. 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 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 valores y documentos de

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial 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 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.

d. 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.

8. 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".

Respecto al avalúo comercial No. **9536** del 11 de octubre de 2022, el inmueble ya identificado, cuenta con un área de terreno **72.00** metros cuadrados, a los cuales se les otorgó el valor de **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/L (\$440.209.00.)**, por cada metro cuadrado, que equivalen a **TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS (\$31.695.048)**, monto que equivale al valor de compraventa de área de terreno de este inmueble, de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, que

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

equivale al valor indemnizatorio por la adquisición predial de área de terreno del inmueble.

Que por constituir el presente acto administrativo una oferta de compra, tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9 de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que de conformidad con el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997, si transcurridos treinta (30) días sin que se realice manifestación alguna por parte del propietario del bien inmueble identificado con ficha catastral No. 0103000002810054000000000 y matrícula inmobiliaria No. 100-28745 la ERUM S.A.S. estará facultado para iniciar el respectivo proceso de expropiación por vía administrativa, concebida en la codificación mencionada.

De igual forma, debe resaltarse que si al momento de ejecutoriada la presente Resolución los propietarios tuviesen deudas pendientes legalmente constituidas, por concepto de servicios públicos domiciliarios, por cuentas diferidas o por el debido cobrar, así como por los cargos fijos pendientes, y/o en proceso de ejecución ante las instancias judiciales o administrativas pertinentes, se ordenará consignar a órdenes de la entidad competente los dineros respectivos según liquidación que ésta realice, y el saldo restante se pondrá a disposición de los propietarios. Por lo tanto, se procederá a notificar a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Manizales, para que manifiesten si a la fecha existen pagos pendientes por cancelar y de igual forma para que expidan los correspondientes paz y salvos por la prestación de los servicios. De igual manera se procederá a notificarle al INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES, INVAMA, así como a la UNIDAD DE RENTAS MUNICIPALES, para que manifieste si a la fecha el predio tiene deudas pendientes con el municipio de Manizales.

No obstante, el área y descripción de linderos que se realiza del inmueble identificado con ficha catastral 0103000002810054000000000 y matrícula inmobiliaria No. 100-28745 en el presente Acto Administrativo, se hace sobre cuerpo cierto.

Se establece que el precio indemnizatorio se plasma de acuerdo con el monto del avalúo comercial elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS y que dicho valor se encuentra aforado en el presupuesto 2023 del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO - PA - PAVIP NIT. 830.053.105-3, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos No. 2-1-20768, del cual es vocera y administradora FIDUPREVISORA S.A.

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

Conforme a lo expuesto, el **GERENTE GENERAL** de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM S.A.S.**,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Determinar la adquisición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. **100-28745** y ficha catastral Nro. **0103000002810054000000000**, presentando **OFERTA DE COMPRA**, conforme a lo estipulado en el avalúo No. **9536** del 22 de octubre de 2022, presentado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, ante **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S – ERUM S.A.S.** y que a continuación se identifica:

El predio referido tiene un área de terreno de **72.00** metros cuadrados, consistente de: **UN SOLAR O LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION CONSTANTE DE 7.00 METROS DE FRNETE POR 16.40 METROS DE FONDO LOTE DE FORMA IRREGULAR QUE TERMINA CON 1.55 METROS Y QUE LINDA POR EL ORIENTE CON UN CALLEJON PUBLICO POR EL SUR CON HONORIO VARGAS POR EL OCCIDNETE CON JESUS LOAIZA Y POR EL NORTE CON EL MISMO JESUS LOAIZA.**  
**NOTA: En la actualidad el inmueble no cuenta con construcción o casa de habitación.** Que según el avalúo comercial No. **9536** del 11 de Octubre de 2022, el inmueble ya identificado, cuenta con un área de terreno de **72.00** metros cuadrados, a los cuales se les otorgó el valor de **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/L (\$440.209.00.)**, por cada metro cuadrado, que equivalen a **TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS (\$31.695.048)**, monto que equivale al valor de compraventa de área de terreno de este inmueble, de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, que equivale al valor indemnizatorio por la adquisición predial de área de terreno del inmueble.

Que la presente Resolución está dirigida a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE)** identificada con **NIT 900.265.408-3**, sociedad de economía mixta del orden nacional, entidad que a su vez a través de Resolución 03759 del 5 de julio de 2018, dispuso la **AUTORIZACION DE ENAJENACION TEMPRANA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 24 LEY 1849 DEL 2017** del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **100-28745**, y cédula catastral Nro. **0103000002810054000000000**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, el área y la descripción de linderos de la presente Oferta de Compra, se realiza sobre cuerpo cierto del área de terreno de este inmueble, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **100-28745** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.

**Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM**

Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Formular Oferta de Compra del inmueble descrito, tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiendo a los titulares del derecho real de dominio que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente Resolución, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa o una escritura pública de compraventa, o suscrito éste se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S- ERUM S.A.S** con NIT 810000319-2, procederá a emitir el acto administrativo de expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la citada Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO TERCERO:** El valor indemnizatorio que presenta la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM S.A.S.** asciende a la suma de, es de **TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS (\$31.695.048)** de acuerdo al avalúo comercial **9536 del 11 de Octubre de 2022**, practicado y presentado por LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, cantidad ésta que será pagada en la forma y en los términos pactados en el contrato de promesa de compraventa y/o en la escritura pública que se suscriba para el efecto.

Los anteriores valores serán pagados por concepto de avalúo comercial o indemnización. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del avalúo comercial en comento, realizado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO CUARTO: FORMA DE PAGO: LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM S.A.S.** a través de **FIDUPREVISORA S.A.**, se obliga a pagar el precio indemnizatorio así: En caso de que el propietario, una vez notificado del presente acto administrativo acepte el precio indemnizatorio y suscriba promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el pago total se realizará previa autorización por la suma **TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y OCHO PESOS (\$31.695.048)**, pago que se realizará en la forma y términos previstos en la promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa respectiva, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radique la orden de pago, dinero que se encuentra aforado en el Patrimonio Autónomo PA-PAVIP del cual es vocera y administradora **FIDUPREVISORA S.A.**

Para el pago el(los) propietario(s) debe(n) cumplir con las siguientes condiciones: 1) Aprobación del Formato del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo-SARLAFT. 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra, en el evento de que existan limitaciones y/o gravámenes al dominio, éstos deberán levantarse previo al trámite de este pago. 3) Paz y salvos del estado de cuenta por la contribución de Valorización y el estado de cuenta del Impuesto Predial. 4) La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición y suspensión previa de todos los servicios públicos domiciliarios al MUNICIPIO DE MANIZALES. Y 5) La transferencia del derecho de dominio por parte del(los) PROPIETARIO(S) al PATRIMONIO AUTÓNOMO PA-PAVIP. En todo caso, el desembolso de este porcentaje únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra, se encuentra libre de condiciones resolutorias, vicios, gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia del derecho de dominio y la entrega material del inmueble se llevará a cabo por parte de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE)** a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES**, quien actúa en nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO - PA - PAVIP NIT. 830.053.105-3**, dentro de los veinte (20) días hábiles o término establecido en la respectiva escritura pública de compraventa o en el término que acuerden las partes, el cual deberá estipularse en el acto de transferencia del predio en cita, si el proceso se realiza a través de la enajenación voluntaria; de acudirse a la expropiación administrativa, la entrega se estipulara dentro del acto que disponga dicha medida, la cual no podrá ser superior a 15 días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** Se establece que el valor del precio indemnizatorio se encuentra aforado en el presupuesto 2023 del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO AUTÓNOMO - PA - PAVIP NIT. 830.053.105-3**, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos No. **2-1-20768**, del cual es vocera y administradora **FIDUPREVISORA S.A.**

**ARTÍCULO SEXTO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, procederá a inscribir la presente Resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **100-28745**.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 2 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

-031-2023  
2023 MAR. 07

erum

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Se reitera a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE)** que el predio de la referencia se encuentra afectado por una **DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL**, ordenada mediante la Resolución 042 del 5 de Abril de 2018, la cual se encuentra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO:** A través de la presente resolución, se dispone a **DEJAR SIN EFECTOS** el contenido del oficio 004 del 22 de enero de 2014, a través del cual la **EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES** formuló oferta de compra al señor **FERNANDO LOAIZA NARANJO**. En consecuencia, se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, la CANCELACIÓN en el folio de matrícula inmobiliaria 100-28745 de la oferta de compra ordenada a través de oficio 004 del 22 de enero de 2014 – ANOTACIÓN NO. 10

**ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICACIÓN:** La presente Resolución se notifica al Representante Legal de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES (SAE)** identificada con **NIT 900.265.408-3**, sociedad de economía mixta del orden nacional.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De igual forma se procederá a notificarle a las entidades de servicios públicos domiciliarios, a saber, Central Hidroeléctrica de Caldas Grupo E.P.M., Aguas de Manizales S.A. E.S.P. y Efigas S.A. E.S.P, asimismo al Instituto de Valorización de Manizales - INVAMA y a la Unidad de Rentas Municipales para que manifiesten si a la fecha existen pagos pendientes por cancelar y expidan los correspondientes paz y salvos de servicios públicos del predio identificado con ficha catastral No. **0103000002810054000000000**.

**ARTICULO NOVENO: RECURSOS:** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Manizales, el

2023 MAR. 07

**CARLOS ALBERTO MONTES HURTADO**  
Gerente General – ERUM S.A.S.

ELABORÓ: ALEJANDRO ÁLVAREZ BERRIO  
REVISÓ Y APROBÓ: MARGARITA OSPINA GUZMÁN

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13  
Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co