

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Seño:
AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA
C 47 21 50
Barranquilla-Atlántico

Ref. NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-24-0155 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2024 "POR LA CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-21746 RT-RIC-PV CORDIALIDAD 193.

Cordial Saludo:

En cumplimiento de lo establecido en el inciso 2° artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011, procedemos a notificar por Aviso, la Resolución NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-24-0155 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2024 "POR LA CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-21746 RT-RIC-PV CORDIALIDAD 193, expedida por EDUBAR S.A., lo anterior, en razón a que se desconoce la información del destinatario.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN Y DESFIJACIÓN DEL AVISO

Para efectos de lo dispuesto, se procede a notificar la NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-24-0155 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2024 "POR LA CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No. 040-21746 RT-RIC-PV CORDIALIDAD 193, expedida por EDUBAR S.A., para lo cual se anexa copia íntegra del acto administrativo y se publica en LA PAGINA WEB WWW.EDUBAR.COM.CO Y EN UN LUGAR DE ACCESO AL PÚBLICO DE LA RESPECTIVA ENTIDAD UBICADA EN LA VIA 40 # 73-290 PISO 9 EDIFICIO MIX CENTRO DE NEGOCIOS, por el término de cinco (5) días con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. Así mismo se le informa al interesado que, contra la presente Resolución, procede recurso de reposición de conformidad con lo contemplado por el art. 76 y ss. del CPACA dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presente notificación.

Fecha de fijación de aviso	10 de febrero de 2023
Fecha de des fijación de aviso	16 de febrero de 2023



CINDY MARTINEZ BARRAZA
SUBGERENTE DE LA UNIDAD DE ADQUISICION PREDIAL Y
REASENTAMIENTO
EDUBAR S.A

Proyectó: KELLY PINTO CERVANTES 

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 1 de 16

La Representante Legal de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe, EDUBAR S.A., Dra. ANGELLY MELISSA CRIALES ANIBAL identificada con la cedula de ciudadanía No. 55.221.166 de Barranquilla Atlántico, obrando de conformidad con lo dispuesto por el Acta No. 147 del 28 de septiembre de 2017 y Acta No. 169 del 4 de enero de 2024, suscritas por la Junta Directiva de EDUBAR S.A., e inscrita la primera el día 19 de octubre de 2017 en la Cámara de Comercio de Barranquilla, bajo número 332.849 del libro respectivo y en uso de las facultades legales y estatutarias, y las conferidas por el Acuerdo 005 del 5 de Junio del 2008, el Decreto 815 de diciembre de 2017 que declaró la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social y el Contrato Interadministrativo No. ADI-1175/2017.

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 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”*.

Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 1° contempla los principios fundamentales del Estado, denotando que Colombia es un Estado Social de Derecho y que se encuentra fundamentada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Que para concretar los fines del Estado e implementarlos en la comunidad, el Estado por medio de su función descentralizada, debe propugnar por la implementación de políticas públicas que beneficien el interés general de los administrados.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, señala que “Son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación, defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Que el artículo 366 de la Constitución Política de Colombia señala que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, son finalidades sociales del Estado, previendo el constituyente para tales efectos, que en los planes y presupuestos de la Nación y de las entidades territoriales, el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación.

Que en desarrollo de los preceptos y propósitos constitucionales antes referidos, La Ley 1551 del 2012 en su artículo 6, modificó el art. 3 de la ley 136 de 1.994 sobre modernización, organización y funcionamiento de los municipios, la cual en su Artículo 6° previó entre otras, como funciones de los municipios las siguientes: 1) *Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley.* 2) *Elaborar los planes de Desarrollo Municipal... incluyendo estrategias y políticas dirigidas al respeto y garantía de los Derechos Humanos...* 5) *Promover la participación comunitaria, la cultura de derechos humanos y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.* 7) *Procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, en lo que sea de su competencia, con especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes, las mujeres cabeza de familia, las personas de la tercera edad, las personas en condición de discapacidad.*

Que el CAPÍTULO III de la LEY 9 DE 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes...”, modificada por la ley 388 de 1998, instituye los instrumentos legales y el procedimiento administrativo a seguir para la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y expropiación administrativa y judicial.

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 2 de 16

Que el Capítulo VII de la ley 388 de 1997 establece el régimen de “*adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial*” preceptuando el Artículo 58 de la misma norma que “Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...) literales “e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; Que el artículo 59 de la citada ley, faculta entre otros, a las entidades territoriales, a los establecimientos públicos y a las sociedades de economía mixta asimiladas, para decretar la expropiación cuando tales circunstancias se presenten.

Que el Distrito de Barranquilla, a través del Contrato Interadministrativo No ADI-1175/ 2017 de fecha 7 de noviembre de 2017, delegó en EDUBAR S.A, en su **CLAUSULA PRIMERA EL DISEÑO Y EJECUCION DEL PLAN DE ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO CON EL FIN DE DESARROLLAR LOS DIFERENTES PROYECTOS QUE HACEN PARTE DEL PLAN VIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

Que el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1.997 (Arts. 63 a 72) consagra lo relacionado con la EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, y el artículo 63 establece “Se considera que existen motivos de utilidad Pública o de interés social para expropiar por vía 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 la señalada en el literal e) del artículo 58 de la presente ley, el cual señala: ...” e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

Que el plan de desarrollo 2016-2019 “**Barranquilla Capital de Vida**” en su eje capital de servicios eficientes y su programa “*facilitando la gestión de la movilidad*”, enmarcados dentro de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante decreto 0212 de febrero 28 de 2014, busca mejorar el control y cultura de la movilidad, organizar el tránsito de la ciudad con medidas regulatorias en materia de tránsito, transporte, infraestructura vial. Por tanto, se considera urgente y prioritario facilitar la movilidad vehicular, peatonal y en bicicleta dotando a la ciudad de infraestructura amigable y segura, así como también priorizar al peatón como actor más vulnerable del sistema de movilidad, a través de la dotación de espacios adecuados para su movilización, peatonalización de algunas zonas de la ciudad, construcción y conservación de andenes y demás elementos de espacio público.

Por lo anterior es prioritario para la administración distrital avanzar en un plan de expansión de la malla vial, mejoramiento y recuperación de espacio público para el peatón y el ciclista, así como mejorar la conectividad de los corredores viales principales de la ciudad. El objetivo principal de las obras a ejecutar al interior del **PLAN VIAL 2016-2019** está dirigidas a mejorar las condiciones del sistema vial de la ciudad.

Que en desarrollo del Artículo 64 de la Ley 388 de 1997 el Concejo Distrital de Barranquilla, expidió el Acuerdo 005 del 5 de junio de 2008, “Por el cual se asigna al Alcalde Mayor una competencia para declarar las condiciones de urgencia precedentes a la expropiación por vía administrativa”; el artículo 1 de éste Acuerdo Distrital faculta al Alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla para declarar la existencia de condiciones de urgencia que autorizan la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales, para efectos de la ejecución de aquellos requeridos para los proyectos cuya finalidad corresponda a la descrita en el artículo 63 de la ley 388 de 1.997.

Que el distrito de Barranquilla, mediante el **Decreto No. 0815 del 2017**, declaró la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social para el desarrollo del proyecto **PLAN VIAL 2016-2019**.

Que la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y de la Región Caribe EDUBAR S.A., es una Empresa de Economía Mixta del orden Distrital, constituida mediante escritura pública No 434 del 14 de marzo de 1.990 otorgada en la Notaría tercera del Círculo de Barranquilla e inscrita en la

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRÍCULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 3 de 16

Cámara de Comercio el día 16 de marzo de 1.990 bajo el número 36.100 del libro respectivo, reformada mediante Escritura Pública No 3.108 del 31 de diciembre de 2.004, otorgada en la Notaría segunda del círculo de Barranquilla, inscrito en la cámara de Comercio el día 13 de enero del 2.005 bajo el número 115.430 del libro respectivo, y reformada mediante Acta 147 del 28 de septiembre de 2017 y Acta No. 169 del 04 de enero de 2024 suscrita por la Junta Directiva de EDUBAR S.A., e inscrita el 19 de octubre del 2017 bajo el número 322.849 en el libro respectivo de la Cámara de Comercio de Barranquilla.

Que el Capítulo VIII, Artículo 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.

Que la ley 1682 de 2013 modificada por la ley 1742 de 2014 y por la ley 1882 de 2018, en algunos de sus artículos, regula el tema de gestión y adquisición predial para proyectos de infraestructura del transporte.

Que la ley 1682 de 2013 en su artículo 19 define “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 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”.

Que así mismo la Ley 1682 de 2013 en su “**ARTÍCULO 20.** <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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 9 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.

Que el artículo 23 de la ley 1682 de 2013, el avalúo comercial podrá ser determinado, entre otros, por peritos privados registrados y autorizados por Lonjas de Propiedad Raíz, y dicha norma en concordancia con el artículo 37 ídem, modificado por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, señala que, de ser procedente, adicional al avalúo comercial se incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Que uno de los inmuebles sobre los cuales recae dicha declaración, es el identificado con el folio de matrícula No 040-21746 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la C 47 21 50 y con referencia catastral No 080010105000005520006000000000.

Que el titular del derecho de dominio del inmueble objeto de oferta de compra es el señor **AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA**, identificado con la cedula de Ciudadanía N° 863.208

Que el avalúo Comercial del Predio fue realizado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica de fecha 30 de Octubre de 2024 entidad debidamente autorizada, de conformidad con los parámetros y criterios establecidos en la Ley 1682 de 2013 y bajo los criterios del Decreto 1170 de 2015 artículos 2.2.2.3.1 y ss, arrojando un valor de **UN MILLON CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE (\$1.135.521)**, correspondiente a 0,65 mts2 de lote.

DAÑO EMERGENTE

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: la suma de **CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$56.776)**.

Que para este proceso, aplicamos el **SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA** Art. 21 Ley 1682 de 2013 y Decreto 737 de 2014: 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

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 4 de 16

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.

Que los Recursos para la Adquisición del área del inmueble señalado en la parte resolutive de la presente Resolución, se encuentran amparados por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal número 202400000750 del 27 de mayo de 2024, expedido por la Jefe de Presupuesto de EDUBAR S.A.

Que por constituir el presente acto **Oferta de Compra** tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, surtiendo similitud sus efectos, según los cuales, no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Que en concordancia con el Artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual las mismas, en lo pertinente, se transcriben a continuación:

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

“

DECRETA:

(...)

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. *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.

ARTICULO 13. *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 fuera de 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 será nulos de pleno derecho. Incisos 2, 3 y 4º derogado expresamente por el artículo 138 de la ley 388 de 1997.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio se enviará a todas las direcciones copia del edicto por correo certificado o por un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre o la fije en la puerta de acceso según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiera denunciado en la oficina de catastro respectiva.

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 5 de 16

ARTICULO 14. Modificado por la ley 3ª de 1.991 art.34 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 la escritura de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2o. 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.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3a de 1991. 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 subrogue en la hipoteca existente.”

ARTICULO 15. Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997. 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.

Inciso 4o. Modificado por el artículo 35 de la 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 tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16. 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.

Inciso 2. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1 de febrero de 1.990.

ARTICULO 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la 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 cuantías 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 aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

(...)

LEY 388 DE 1997
(Julio 18)

Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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:

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 6 de 16

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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 10 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 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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 61. 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 por 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 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.....

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 prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía 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.

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 7 de 16

Artículo 64°.- 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°.- 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.

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°.- 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 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°.- 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 por ciento (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°.- 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.
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°.- 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.

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 8 de 16

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°.- *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 contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez 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.*

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 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 solicite practicar.*

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 9 de 16

3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.

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. (derogado por el acto Legislativo de 1.999, según lo expresado por La Corte Constitucional en la sentencia C-059/01).

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 deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta deba 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 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.

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°.- 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.

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 10 de 16

TÍTULO I

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PEDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL

Artículo 19. 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 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.

Artículo 20. *Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014.* 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.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los Avaluadores, propietarios

y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

LEY 1742 DE 2014

(Diciembre 26)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 11 de 16

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito 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 o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de 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 pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015.

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.
- 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 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 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”.

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

“Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término

RESOLUCIÓN NÚMERO EDU-24-0155 DE 30 DE DICIEMBRE DE 2024

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 12 de 16

perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

Artículo 6. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. 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.

LEY 1882 DE 2018

(Enero 15)

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. 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 al heredero determinado e indeterminado, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de 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.

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 13 de 16

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar 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 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.
- 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 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 el 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 lavado 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 arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

Parágrafo 2º. 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”

Que luego de la elaboración del estudio de título se puede evidencia que en la anotación N° 11 de la matrícula inmobiliaria objeto de estudio se encuentra inscrita una constitución de reglamento de propiedad horizontal, la cual fue constituida por el señor **AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA**, a través de la Escritura 4304 del 13 de Diciembre de 1993 de la Notaría 4 del Círculo de Barranquilla,

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRÍCULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 14 de 16

pero la afectación objeto de la presente oferta se realiza sobre el predio matriz, zona comunes por lo que este reglamento no se modifica.

Además de lo anterior, se evidencia en la anotación N°12 del folio de matrícula, se encuentra inscrita una medida cautelar de embargo por jurisdicción coactiva, por lo que se debe comunicar a la Alcaldía Distrital de Barranquilla.

Que con base en las anteriores consideraciones la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A.- EDUBAR S.A** actuando en representación del **DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Determinar mediante el proceso de expropiación administrativa establecido en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 en concordancia con la Ley 1682 de 2013 y sus modificaciones y con destino al programa de **PLAN VIAL CORDIALIDAD**, a adquisición **PARCIAL** del inmueble identificado con el folio de matrícula No **040-21746** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la C 47 21 50 y referencia catastral 080010105000005520006000000000, en un área de 0,65 mts² De LOTE conforme a **RT-PV-CORDIALIDAD 193**.

ARTÍCULO SEGUNDO: La presente oferta de compra se dirige al señor **AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA**, identificado con la cedula de Ciudadanía N° 863.208; como titular del derecho de dominio del inmueble referido en el artículo primero del presente acto administrativo.

ARTICULO TERCERO: De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por las Leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018, el presente acto administrativo se constituye en **Oferta de compra** tendiente a obtener un acuerdo de Negociación Directa, advirtiendo al actual propietario, 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 y/o escritura pública será obligatorio iniciar el proceso de expropiación.

ARTICULO CUARTO: El valor de la presente oferta es de suma de **UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE (\$1.135.521)**, según **avalúo comercial** realizado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica de fecha 30 de Octubre del 2024 entidad debidamente autorizada, según los criterios establecidos en el Decreto 1170 de 2015, artículos 2.2.2.3.1 y ss; que corresponde al valor de afectación de 0,65 mts² de lote, conforme al **RT-PV-CORDIALIDAD 193**.

ARTÍCULO QUINTO. - INDEMNIZACIÓN O COMPENSACIONES. De conformidad con lo señalado por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, este último modificado por el artículo 6 de la ley 1742 de 2014, y de acuerdo con el Decreto 465 de 2008 y Decreto 707 de 2016 y demás normatividad que regula la materia, se reconocerá además del valor señalado en el artículo cuarto de la presente resolución, los valores definidos a continuación:

PARAGRAFO PRIMERO: GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO: la suma de **CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$56.776)**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra compensación deberá probar el derecho a que diere lugar dentro del proceso de adquisición.

ARTICULO SEXTO. - FORMA DE PAGO: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE EDUBAR S.A., se obliga a cancelar el precio estipulado en el artículo cuarto, es decir la suma de **UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE (\$1.135.521)**, correspondiente a 0,65 Mts² de Lote, previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es), siempre que el PROPIETARIO cumpla las presentes condiciones:

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 15 de 16

A) Un Primer pago equivalente a un treinta por ciento (30%) del precio total, o sea, la cantidad de **TRESCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$340.656)** dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la firma y legalización de la correspondiente Promesa de Compraventa.

B) Un Segundo pago equivalente a un cuarenta por ciento (40%) del precio total, o sea la cantidad de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS M/CTE (\$454.209)** dentro de los cinco (5) días siguientes, al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Entrega material a EDUBAR S.A. del área requerida del inmueble objeto de adquisición, totalmente desocupada, 2) Paz y salvo de Impuesto predial unificado y Valorización.

C) Un Tercer y último pago equivalente al treinta por ciento (30%) del precio total, o sea la cantidad **TRESCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$340.656)**, dentro de los cinco (5) días siguientes al cumplimiento del siguiente requisito: 1) Entrega a EDUBAR S.A. de la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla junto con el folio de matrícula correspondiente en el que aparezca el inmueble que se adquiere, a nombre del **Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla** y se encuentre libre de todo gravamen y limitaciones al dominio.

PARAGRAFO PRIMERO: El valor estipulado en el párrafo primero del artículo quinto, por concepto de **GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO**, por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$56.776)**, será pagada una vez se realice el reparto notarial por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PARAGRAFO SEGUNDO: La transferencia del derecho de dominio por parte del PROPIETARIO al **DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**, deberá realizarse dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa. En caso de incumplimiento de tal hecho se continuará inmediatamente con la expropiación por vía administrativa mediante Acto Administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO TERCERO: El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles, objeto de Expropiación Administrativa, no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la **enajenación voluntaria**.

ARTICULO SEPTIMO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición del inmueble objeto de la presente resolución, se encuentra amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 2024000000750 del 27 de mayo de 2024, expedido por la Jefe de Presupuesto de EDUBAR S.A.

ARTÍCULO OCTAVO: INSCRIPCION: 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 Barranquilla (Atlántico) procederá a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria No 040-21746.

ARTICULO NOVENO: SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD Art. 21 Ley 1682 de 2013 y Decreto 737 de 2014: 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.

ARTÍCULO DECIMO: Para dar cumplimiento al Artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 61 de la misma norma, se anexan a la presente

“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN PARCIAL DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA A AMINADAB ARNULFO MUÑOZ ARIZA, FOLIO DE MATRICULA No 040-21746, RT-PV CORDIALIDAD 193”.

Página 16 de 16

resolución y forman parte integral de ésta, la transcripción de las normas que reglamentan la Expropiación por Vía Administrativa, así como el informe técnico de avalúo mencionado en el artículo cuarto.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: La presente Resolución se notifica a los titulares del derecho de propiedad de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011. Igualmente, contra esta resolución no procede recurso alguno de acuerdo con lo señalado por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 inc. 1 de la ley 9ª de 1989 y artículo 61 inciso 5º de la ley 388 de 1997.



ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: Comuníquese la presente Resolución al DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, de acuerdo con lo estipulado en la parte motiva.

Dada en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ANGELLY MELISSA CRIALES ANIBAL
Representante Legal

PROYECTÓ: Hineth Rodríguez Gutiérrez- Abogada UAPR EDUBAR S.A. 
REVISÓ: Cindy Martínez Barraza- Subgerente UAPR EDUBAR S.A. 
REVISÓ: José Nieves López- Abogado Subgerente Jurídica EDUBAR S.A.
REVISÓ: Mauricio Valdeblanquez- Subgerente Jurídica EDUBAR S.A. 