



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

RESOLUCIÓN N° RP 2025-190

(09 de junio de 2025)

"Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa y se formula una OFERTA DE COMPRA sobre una FAJA DE TERRENO al FIDEICOMISO SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS, con NIT 830.053.812-2 administrado por Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. 860.531.315-3."

LA DIRECTORA GENERAL DEL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN –FONVALMED-

Nombrada mediante Decreto Nro. 0003 del 01 de enero de 2024 “Por medio del cual se hacen unos nombramientos ordinarios en algunas entidades descentralizadas directas e indirectas del Distrito Especial de Ciencia y Tecnología e Innovación de Medellín”, y posesionada según consta en el acta Nro. 26 del 2 de enero de 2024; en uso de sus facultades y atribuciones legales, conferidas mediante Acuerdo Municipal No. 58 de 2008 artículos 87 y 88, Decreto 883 del 3 de junio de 2015 y de conformidad con las otorgadas por la Ley 9 de 1989, artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

CONSIDERANDO, QUE:

1. El artículo 58 de la Constitución Política, 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, sujeta a posterior acción contenciosa – administrativa, incluso respecto del precio”.

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

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

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08



www.medellin.gov.co





FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

3. El artículo 287 de la Constitución Política de Colombia señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley y el artículo 288 indica que la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial establecerá las competencias entre la Nación y las entidades territoriales.
4. Con base en lo preceptuado en la Constitución Política y en las leyes 9^a de 1989, 2^a de 1991, 152 de 1994, 388 de 1997 y 507 de 1999, la ordenación del urbanismo le corresponde al poder público, normas que de manera general y abstracta fijan los parámetros a los cuales debe ceñirse la ordenación y remiten a los planes de ordenamiento territorial formulados por cada municipio, la ordenación del espacio territorial de su competencia.
5. Mediante Acuerdo 58 de 2008, del Estatuto de Valorización, por medio del cual se expide el Estatuto de la contribución de Valorización del municipio de Medellín, y establece la facultad para la adquisición de inmuebles, así:

“Artículo 87 Acuerdo 58 de 208. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LAS OBRAS. EL FONDO DE VALORIZACIÓN – FONVAL: adquirirá los inmuebles requeridos para las obras o proyectos que se financiaran con la contribución de valorización para lo cual utilizara los instrumentos señalados en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, incluyendo la expropiación por vía administrativa y judicial.”

“Artículo 88. ADQUISICIÓN DE OTROS INMUEBLES: Además de los inmuebles requeridos para la ejecución de la obra, EL FONDO DE VALORIZACIÓN adquirirá, precisa solicitud del interesado, las áreas o fracciones de los inmuebles que han de soportar segregación, cuando no sean susceptibles de urbanización, edificación, venta al colindante o englobe, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes. La adquisición es obligatoria y podrán ser incorporadas al uso público.

Cuando para la realización de la obra se requieran escenarios deportivos de carácter público, el FONDO DE VALORIZACIÓN, los compensará, construyendo otros escenarios con cargo al proyecto u obra, para idéntico fin, de ser posible en el mismo sector.

Cuando se reciban inmuebles en dación en pago, los mismos deberán ser negociados con el fin de invertir los recursos obtenidos en la obra que los generó para mantener el equilibrio financiero del proyecto. Si no es posible su negociación se aplicará lo dispuesto en el artículo 37 del mismo acuerdo.”

6. El Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED tiene previsto desarrollar la obra de utilidad pública denominada **“PASO A DESNIVEL DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D)”** que hace parte del **PROYECTO VALORIZACIÓN EL POBLADO**; que busca solucionar paulatinamente la problemática vial que se presenta por el desarrollo urbanístico de El Poblado.



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

7. Con el fin de llevar a cabo el proyecto se presentaron diseños los mismos que fueron aprobados a la luz de documento con radicado No. **202330351790 del 25 de agosto de 2023**, el Distrito de Medellín mediante el cual “otorga el visto bueno de vías y rasantes al planteamiento vial presentado”, por parte de la Unidad de Vías, Transporte y Movilidad.
8. Con posterioridad, los mismos diseños aprobados fueron modificados a solicitud del Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED mediante oficio con radicado No. 202310397251 en donde se solicitó un ajuste al diseño de urbanismo y espacio público del proyecto “paso a desnivel de la carretera el Tesoro con la vía Linares (Carrera 29 D) el cual “otorga Concepto Técnico Favorable”.
9. El Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Medellín en uso de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en los artículos 58, 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997, de conformidad con la competencia asignada en el **Acuerdo 46 de 2006**, expidió la **Resolución No. 123 de 30 de abril de 2014** “Por medio de la cual se declara situación de urgencia por motivos de utilidad pública, con el objeto de adquirir predios para el proyecto denominado Valorización El Poblado de la ciudad de Medellín”.

Se debe aclarar para efectos de la ejecución del proyecto “PASO A DESNIVEL DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D) “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias” en el parágrafo segundo del artículo 162 en cuanto habla de la definición del subsistema de movilidad, determina que “Los proyectos de movilidad y espacio público que al momento de la aprobación del presente Acuerdo, se encuentren diseñados o en proceso de diseño por parte de la Administración Municipal y sus entidades descentralizadas, tendrán hasta tres años para iniciar la obra física con los diseños fundamentados en el régimen urbanístico anterior. Si al cabo de dicho periodo no se han iniciado las obras, deberán realizarse nuevos diseños bajo las disposiciones del presente Plan”. Se entiende que el motivo de utilidad pública que sustenta la adquisición de los predios necesarios no pierde fuerza vinculante en la medida que su soporte sigue siendo el Acuerdo 46 de 2006.

10. De conformidad con el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, en consonancia con el literal (e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se considera 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; autorizando la expropiación administrativa (sic) de los bienes e inmuebles urbanos (sic) que se requieran para tal fin, en este caso particular, para la **“PASO A DESNIVEL DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D)”** que hace parte del **PROYECTO VALORIZACIÓN EL POBLADO**, la cual se enmarca en este concepto.



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

11. El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, desarrolló el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que consagra la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo como **motivo de utilidad pública**, ampliando su alcance original:

"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".

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

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

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

Artículo 14º Ley 9^a de 1989: *"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.*



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

Inciso 2º. Modificado por el artículo 34 de la ley 3º 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.”

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.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior. (...)

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



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

Artículo 25. Notificación de la oferta. Modificado por el artículo 4, Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de 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 cancelara a cada propietario o poseedor según el caso.

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

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

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

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



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

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.

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

Artículo 37 Ley 1682 de 2013 Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014. 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.

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

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

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

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

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

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

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

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

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



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

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.

Artículo 62 Ley 388 de 1997: Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9a. de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. 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 de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.



7. *El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.*
8. *Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.*

Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, 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.

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 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 adelantarlo, 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 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



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

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.

Los anteriores artículos deberán entenderse en concordancia con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

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.



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

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

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

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. (...)
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 (3) 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 necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no hayaapelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. Fue derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, que a su vez modificó el artículo 58 de la Constitución Política, de acuerdo con la sentencia C-059 de enero 24 de 2001 de la Corte Constitucional.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la 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;



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

- 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 de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y según el caso el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;
- c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos, 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 Pùblicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

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.

Artículo 22 Ley 1682 de 2013 (Modificado por el art. 8. Ley 1882 de 2018). Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizara directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

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

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

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

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

13. Para facilitar la ejecución y desarrollo de los programas y proyectos de infraestructura del transporte, el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013 define el saneamiento automático:

“Artículo 12: (...) Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resuelto a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado.

Igualmente, los artículos 21 y 22 Modificado por el art. 8. Ley 1882 de 2018 de la ley 1682 de 2013 establecen el saneamiento automático cuando proceda la expropiación administrativa



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

de inmuebles requeridos para la ejecución y desarrollo de programas y proyectos de infraestructura del transporte, siendo reglamentado por el Decreto 1079 de 2015 en el Título 2 el cual fija el concepto, la procedencia, la competencia y el procedimiento para su aplicación en los casos en los que se presente cualquier vicio relativo a su titulación y tradición o no se haya podido consolidar el derecho real de dominio por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio a favor de la entidad adquirente.

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

Parágrafo: En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.”

16. El artículo 12 de la Ley 1882 de 2018 establece:

“En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

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

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

17. La Resolución N° 0898 de 19 de Agosto de 2014, modificada parcialmente y adicionada por la Resolución N° 1044 de 29 de Septiembre de 2014, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- fija las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013 el cual establece en la sección II Daño Emergente y Lucro Cesante artículo 17 y 18.
18. De conformidad con el artículo 58 del Acuerdo 58 de 2008 “*Por medio del cual se expide el Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Medellín, se crea la Subsecretaría de Valorización y se dictan otras disposiciones*”, el contribuyente cuyo inmueble se requiera parcialmente para la ejecución de la obra que lo grava **DEBERÁ COMPENSAR TOTALMENTE** el valor del terreno con la contribución liquidada, en cuyo caso tendrá derecho a los descuentos otorgados por pronto pago dentro del periodo establecido y gozará del beneficio del plazo para la cancelación del saldo de la contribución que no alcanzo a ser compensada.
19. El Concejo de Medellín a través del Acuerdo 145 de 2019 “*Por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones*” buscó posibilitar la protección a



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

moradores, actividades económicas y productivas en los territorios impactados por las intervenciones consagradas en el Acuerdo 48 de 2014, como lo es para el caso concreto la intervención por una obra pública en el marco de la utilidad pública como lo es la **PASO A DESNIVEL DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D)**.

20. Con posterioridad en el marco del Artículo 20 del Acuerdo Municipal 145 de 2019, el cual facultó al gobierno municipal para realizar la reglamentación de la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas, el alcalde de Medellín en uso de sus facultades reglamentó la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín – PPPMAEP a través del Decreto 0818 de 2021 “*Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 145 de 2019 Política pública de protección a moradores; Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisan y se ajusta su protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones*”

Que mediante Resolución N° RP 2024-805 del 18 de octubre de 2024 expedida por el Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED, “Por la cual se adopta el censo y diagnóstico socioeconómico como línea base que identifica la población a intervenir del área de influencia del proyecto de infraestructura de transporte denominado Paso a desnivel de la carretera el Tesoro con Vía linares -Carrera 29d.” se encuentra censado el fideicomiso **SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS**, con NIT. **830.053.812-2**, en calidad propietario. Fideicomiso que tiene como vocero a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. 860.531.315-3.

Por las anteriores consideraciones,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – OBJETO De conformidad con lo establecido en las Leyes 9^a de 1989, 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, la Resolución 898 de 2014 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de Septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y el Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021, “*Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 145 de 2019 Política pública de protección a moradores; Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisan y se ajusta su protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones*”, y el Acuerdo Municipal N° 48 de 2014, “*Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*”, el objeto del presente acto administrativo es formular **OFERTA DE COMPRA**, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa, a favor del Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED- con el NIT 900.158.929-0, de dos **FAJAS DE TERRENO** que más adelante se describirán y que suman un área total de **37,44 m²**, las cuales se encuentran ubicadas en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° **001-412095**, con el número de identificación predial **AAB0021KSSB**, CBML **14090040085**, ubicado en la dirección **CARRERA 29 # 1** de la actual nomenclatura del Distrito Especial de Medellín, cuyo propietario es el fideicomiso **SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS**, con NIT. **830.053.812-2**,



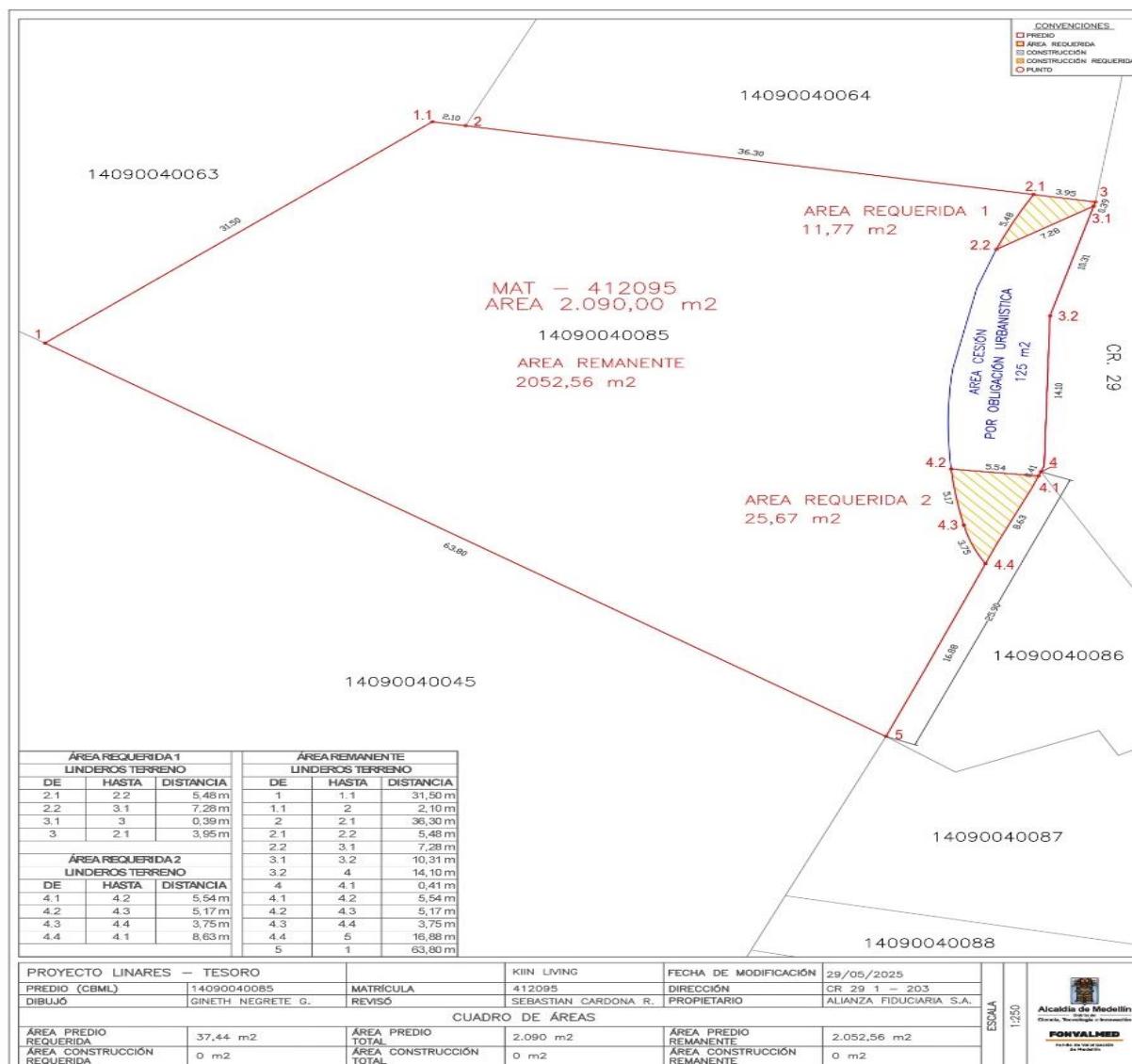
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

administrado por Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. 860.531.315-3, con un porcentaje de dominio sobre la propiedad del 100%.

PARÁGRAFO 1: El inmueble anteriormente descrito, cuenta con un área actualizada de 2.089,57 m² de conformidad con la Resolución No. 615 de 2015, radicado No. 129475 del 20 de noviembre de 2014, expedida por la Subsecretaría de Catastro del Distrito de Medellín y cuyos linderos son los siguientes de conformidad plano cartográfico, expedido La Secretaría de Gestión y Control Territorial- Subsecretaría de Catastro, así:



www.medellin.gov.co

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

LINDEROS PREDIO: 14090040085

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA LOTE										
LINDEROS TERRENO								COORDENADAS TERRENO		
LINDERO	DE	HASTA	DIST. (m)	COLINDANTE	CÓDIGO PREDIO	TIPO CÓDIGO	CANTIDAD PREDIOS	NÚMERO PREDIAL	NORTE	ESTE
1	1	1.1	31.5	14090040063	521516 - 521552	MATRICULA	37	050010105140900040063901990001	2.243.843,36	4.716.777,31
1	1.1	2	2.1	14090040063	521516 - 521552	MATRICULA	37	050010105140900040063901990001	2.243.863,32	4.716.801,81
2	2	3	40.2	14090040064	213413	MATRICULA	19	050010105140900040064900000000	2.243.862,94	4.716.803,90
3	3	3.1	10.7	CR 29	--	--	0	--	2.243.855,84	4.716.843,53
3	3.1	4	14.1	CR 29	--	--	0	--	2.243.845,52	4.716.840,62
4	4	5	25.9	14090040086	639761	MATRICULA	4	050010105140900040086900000000	2.243.831,39	4.716.839,98
5	5	1	63.8	14090040045	461622 - 461637	MATRICULA	16	050010105140900040045901010001	2.243.807,42	4.716.830,11

LINDEROS 1 (Oeste): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040063, partiendo del punto 1 con coordenadas X: 4716777.31 m.E - Y: 2243843.36 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Noreste en línea recta con una distancia 31.50m hacia el punto 1.1. y del punto 1.1 (X: 4716801.81 m.E – Y: N= 2243863.32 m.N, dist: 2.10m) hacia el punto 2, en sentido Este y línea recta; para una distancia acumulada del lindero de 33.60m.

LINDEROS 2 (Norte): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040064, partiendo del punto 2 con coordenadas X: 4716803.90 m.E – Y: 2243862.94 m.N en línea recta y sentido Este, con una distancia de 30.36m hacia el punto 2.1 (X: 4716839.636 m.E - Y: 2243856.538 m.N, dist: 3.95m) y del punto 2.1 hacia el punto 3 en línea recta y sentido Este, con una distancia de 3.95m; para una distancia acumulada de 40.25m.

LINDEROS 3 (Este): Con la(s) vía(s) CR 29, partiendo del punto 3 con coordenadas X: 4716843.53 m.E - Y: 2243855.84 m.N en línea recta y sentido Sur, con una distancia de 10.70m hasta el punto 3.2; pasando por el punto y coordenadas y del punto 3.2 (X: 4716840.62 m.E – Y: 2243845.52 m.N, dist=14.10m) hacia el punto 4, en sentido Sureste y línea recta; para una distancia acumulada del lindero de 24.80m.

LINDEROS 4 (Este): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040086, partiendo del punto 4 con coordenadas X: 4716839.98 m.E – Y: 2243831.39 m.N en línea recta y sentido Suroeste, con una distancia de 25.90m hasta el punto 5.

LINDEROS 5 (Sureste): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040045, partiendo del punto 5 con coordenadas X: 4716830.11 m.E - Y: 2243807.42 m.N en línea recta y sentido Noroeste, con una distancia de 63.80m hasta el punto 1. con el cual se cierra el polígono.

De acuerdo con los anteriores Linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento planimétrico (o topográfico) para el citado bien inmueble es de: **2.089,57 m²**.



www.medellin.gov.co

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED

Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera

Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209

Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0

C-F06.V08





PARÁGRAFO 2: El área requerida de **37,44 m²** corresponde a dos fajas de terreno, que se desprenden del predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° **001-412095** que se encuentra determinado por los siguientes linderos particulares según Plano Cartográfico, expedido por el FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN FONVALMED el 30 de mayo de 2025, así:

LINDEROS ÁREA REQUERIDA 1:

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS AREA REQUERIDA 1 / 14090040085_KIIN LIVING							
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (M)	RUMBO	COLINDANTE
Lindero 1	2.1	X: 4716839.636 m.E	3	X: 4716834.332 m.E	3.95	Norte	14090040064
		Y: 2243856.538 m.N		Y: 2243831.667 m.N			
Lindero 2	3	X: 4716834.332 m.E	3.1	X: 4716843.417 m.E	0.39	Este	Cr. 29
		Y: 2243831.667 m.N		Y: 2243855.462 m.N			
Lindero 3	3.1	X: 4716837.260 m.E	2.2	X: 4716837.260 m.E	7.28	Suroeste	Área cesión
		Y: 2243855.462 m.N		Y: 2243851.572 m.N			
Lindero 4	2.2	X: 4716837.260 m.E	2.1	X: 4716839.636 m.E	5.48	Oeste	14090040085
		Y: 2243851.572 m.N		Y: 2243856.538 m.N			

LINDEROS 1 (Norte): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040064, partiendo del punto 2.1 con coordenadas X: 4716839.636 m.E - Y: 2243856.538 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Este en línea recta con una distancia 3.95m hacia el punto 3.

LINDEROS 2 (Este): Con la(s) vía(s) CR 29, partiendo del punto 3 con coordenadas X: 4716834.332 m.E - Y: 2243831.667 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Sur en línea recta con una distancia 0.39m hacia el punto 3.1.

LINDEROS 3 (Suroeste): Con las(s) Áreas de cesión por obligación urbanística, partiendo del punto 3.1 con coordenadas X: 4716837.260 m.E - Y: 2243855.462 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Suroeste en línea recta con una distancia 7.28m hacia el punto 2.2.

LINDEROS 4 (Oeste): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040085, partiendo del punto 2.2 con coordenadas X: 4716837.260 m.E - Y: 2243851.572 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Norte en línea recta con una distancia 5.48m hacia el punto 2.1. Con el cual se cierra el polígono 1.



De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento planimétrico para la citada área requerida 1 es de **11.77 m²**.

LINDEROS ÁREA REQUERIDA 2:

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS AREA REQUERIDA 2 / 14090040085_KIIN LIVING							
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (M)	RUMBO	COLINDANTE
Lindero 1	4.1	X: 4716839.831 m.E	4.2	X: 4716834.332 m.E	5.54	Norte	Área cesión
		Y: 2243831.005 m.N		Y: 2243831.667 m.N			
Lindero 2	4.2	X: 4716834.332 m.E	4.4	X: 4716836.450 m.E	8.92	Oeste	14090040085
		Y: 2243831.667 m.N		Y: 2243823.060 m.N			
Lindero 3	4.4	X: 4716836.450 m.E	4.1	X: 4716839.831 m.E	8.63	Este	Cr. 29
		Y: 2243823.060 m.N		Y: 2243831.005 m.N			

LINDEROS 1 (Norte): Con las(s) Áreas de cesión por obligación urbanística, partiendo del punto 4.1 con coordenadas X: 4716839.831 m.E - Y: 2243831.005 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Oeste en línea recta con una distancia 5.54m hacia el punto 4.2.

LINDEROS 2 (Oeste): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040085, partiendo del punto 4.2 con coordenadas X: 4716834.332 m.E - Y: 2243831.667 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) pasando por el punto 4.3 (X: 4716835.104 m.E - Y: 2243826.560 m.N, dist: 5.17m) en sentido Sureste en línea curva con una distancia 3.75m hacia el punto 4.4; para una distancia acumulada de 8.92m.

LINDEROS 3 (Este): Con la(s) vía(s) CR 29, partiendo del punto 4.4 con coordenadas X: 4716836.450 m.E - Y: 2243823.060 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Norte en línea recta con una distancia 8.63m hacia el punto 4.1. Con el cual se cierra el polígono 2.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento planimétrico para la citada área requerida es de **25.67m²**.

PARÁGRAFO 4. Para dar cumplimiento al artículo 18 del Decreto 2148 de 1983, modificado por el Decreto 2157 de 1995, el **AREA REMANENTE**, respecto al lote de mayor extensión luego de deducir el área requerida es de **2.052,13 m²**, se encuentra determinado por los siguientes linderos particulares según Plano Cartográfico, expedido por el Fondo de valorización de Medellín – FONVALMED –DEL, del 30 de mayo de 2025 así:



LINDEROS ÁREA REMANENTE:

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS AREA REMANENTE / 14090040085_KIIN LIVING							
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (M)	RUMBO	COLINDANTE
Lindero:1	1	X: 4716777.310 m.E	1.1	X: 4716801.805 m.E	31.50	Oeste	14090040063
		Y: 2243843.359 m.N		Y: 2243863.320 m.N			
Lindero 2	1.1	X: 4716801.805 m.E	2.1	X: 4716839.636 m.E	38.40	Norte	14090040064
		Y: 2243863.320 m.N		Y: 2243856.538 m.N			
Lindero 3	2.1	X: 4716839.636 m.E	2.2	X: 4716837.260 m.E	5.48	Este	Área compra
		Y: 2243856.538 m.N		Y: 2243851.572 m.N			
Lindero 4	2.2	X: 4716837.260 m.E	3.1	X: 4716843.417 m.E	7.28	Sureste	Área cesión
		Y: 2243851.572 m.N		Y: 2243855.462 m.N			
Lindero 5	3.1	X: 4716843.417 m.E	4.1	X: 4716840.625 m.E	24.82	Este	Cr. 29
		Y: 2243855.462 m.N		Y: 2243845.524 m.N			
Lindero 6	4.1	X: 4716839.831 m.E	4.2	X: 4716834.332 m.E	5.54	Norte	Área cesión
		Y: 2243831.005 m.N		Y: 2243831.667 m.N			
Lindero 7	4.2	X: 4716834.332 m.E	4.4	X: 4716836.450 m.E	8.92	Este	Área compra
		Y: 2243831.667 m.N		Y: 2243823.060 m.N			
Lindero 8	4.4	X: 4716836.450 m.E	5	X: 4716830.107 m.E	16.88	Este	14090040086
		Y: 2243823.060 m.N		Y: 2243807.419 m.N			
Lindero 9	5	X: 4716830.107 m.E	1	X: 4716777.310 m.E	63.80	Sur	14090040045
		Y: 2243807.419 m.N		Y: 2243843.359 m.N			

LINDERO 1 (Oeste): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040063, partiendo del punto 1 con coordenadas X: 4716777.31 m.E - Y: 2243843.36 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Noreste en línea recta con una distancia 31.50m hacia el punto 1.1. y del punto 1.1 (X: 4716801.81 m.E – Y: N= 2243863.32 m.N, dist: 2.10m) hacia el punto 2, en sentido Este y línea recta; para una distancia acumulada del lindero de 33.60m.

LINDERO 2 (Norte): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040064, partiendo del punto 2 con coordenadas X: 4716803. 898m.E – Y: 2243862.94 m.N en sentido Este en línea recta con una distancia de 36.30m hacia el punto 2.1.



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

LINDERO 3 (Este): Con las(s) Áreas requerida 1, partiendo del punto 2.1 con coordenadas X: 4716839.636 m.E - Y: 2243856.538 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Sur en línea curva con una distancia de 5.48m hacia el punto 2.2.

LINDERO 4 (Sureste): Con las(s) Áreas de cesión por obligación urbanística, partiendo del punto 2.2 con coordenadas X: 4716837.260 m.E - Y: 2243851.572 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Noreste en línea recta con una distancia 7.28m hacia el punto 3.1.

LINDERO 5 (Este): Con la(s) vía(s) CR 29, partiendo del punto 3.1 con coordenadas X: 4716843.417 m.E - Y: 2243855.462 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) hacia el punto 3.2 (X: 4716840.625 m.E - Y: 2243845.524 m.N, dist: 10.31m) hacia el punto 4 (X: 4716839.980 m.E - Y: 2243831.390 m.N, dist: 14.10m) en sentido Sur en línea quebrada con una distancia 0.41m hacia el punto 4.1; para una distancia acumulada de 24.82m.

LINDERO 6 (Norte): Con las(s) Áreas de cesión por obligación urbanística, partiendo del punto 4.1 con coordenadas X: 4716839.831 m.E - Y: 2243831.005 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Oeste en línea recta con una distancia 5.54m hacia el punto 4.2.

LINDERO 7 (Este): Con las(s) Áreas de requerida 2, partiendo del punto 4.2 con coordenadas X: 4716834.332 m.E - Y: 2243831.667 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) pasando por el punto 4.3 (X: 4716835.104 m.E - Y: 2243826.560 m.N, dist: 5.17m) hacia el punto 4.4 en sentido Sureste en línea curva con una distancia de 3.75m; para una distancia acumulada de 8.92m.

LINDERO 8 (Este): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040086, partiendo del punto 4.4 con coordenadas X: 4716836.450 m.E - Y: 2243823.060 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Sureste en línea recta con una distancia 16.88m hacia el punto 5.

LINDERO 9 (Sur): Con el predio identificado catastralmente con código de ubicación CBML 14090040045, partiendo del punto 5 con coordenadas X: 4716830.107 m.E - Y: 2243807.419 m.N (Sistema de referencia Magna Sirgas origen Nacional) en sentido Noreste en línea recta con una distancia 63.80m hacia el punto 1. Con el cual cierra el polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento planimétrico para la citada área remanente es de **2.052,56 M²**

PARÁGRAFO 5: De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 3 del Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 del 2021 en su artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades en el Parágrafo 3, no se requiere LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, cuando se requiera subdividir predios por motivos de la ejecución de obras de Utilidad Pública como en el presente caso conforme la **Resolución No. 123 de 30 de abril de**



2014 “Por medio de la cual se declara situación de urgencia por motivos de utilidad pública, con el objeto de adquirir predios para el proyecto denominado Valorización El Poblado de la ciudad de Medellín”.

PARÁGRAFO 6: Sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-412095, está registrada una Servidumbre Pasiva de acueducto y aguas negras a favor de las Empresas Publicas de Medellín, la cual fue constituida mediante Escritura Pública No. 3131 del 17 de septiembre de 1987, proferida en la notaría 08 de Medellín, debidamente inscrita en la anotación No. 06 del folio de matrícula inmobiliaria.

ARTICULO SEGUNDO: TRADICIÓN: Mediante Escritura pública No 717 del 18 de marzo de 2016 de la Notaría Veinticinco del círculo de Medellín, los señores BLANCA MARINA POSADA DE VÉLEZ y GONZALO ALBERTO VÉLEZ RESTREPO, transfieren el dominio por adición a la fiducia Mercantil a FIDEICOMISO SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS identificada con Nit 830.053.812-2, administrada por Alianza Fiduciaria S.A. Nit 860.531.315-3, debidamente registrada en la anotación N° 15 del folio de Matricula inmobiliaria **001- 412095**.

Previamente, adquirieron el inmueble los señores BLANCA MARINA POSADA DE VÉLEZ y GONZALO ALBERTO VÉLEZ RESTREPO, por compraventa realizada a INVERSIONES VÉLEZ POSADA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN, Mediante Escritura pública No 2582 del 30 de noviembre de 2007, proferida en la Notaría Veinticinco del círculo de Medellín.

ARTÍCULO TERCERO: PRECIO. El valor total de la OFERTA DE COMPRA que se realiza por este acto administrativo, que comprende el inmueble descrito en el ARTÍCULO PRIMERO, con todas sus anexidades, asciende a la suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$92.851.000)**; según avalúo comercial N° LPR-IAV-052-2024, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA- EL GREMIO INMOBILIARIO-**, con fecha de recepción por parte de FONVALMED 23 de diciembre de 2024, fecha que sirve de referencia para efectos del término de vigencia según lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

ARTÍCULO CUARTO: INDEMNIZACIONES. El Fondo de Valorización de Medellín-FONVALMED, reconocerá las indemnizaciones económicas a los propietarios del inmueble objeto a adquirir, que se encuentren debidamente identificados en la ficha social, de conformidad con La Resolución 898 de 2014 “*Por medio del cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013*” modificada por la Resolución 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), calculará las indemnizaciones las cuales no hace parte del precio, de conformidad con el artículo 17 y 18 de la citada Resolución y de acuerdo al avalúo comercial corporativo N° **LPR-IAV-052-2024**, elaborado por la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA- EL GREMIO INMOBILIARIO-**, con fecha de recepción por parte de FONVALMED



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

23 de diciembre de 2024, igualmente conforme al Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021, “*Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 145 de 2019 Política pública de protección a moradores; Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisan y se ajusta su protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones*”, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se cause en el marco del proceso de adquisición, así:

A) INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE

Fideicomiso SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS	
DAÑO EMERGENTE (Resolución 898 modificada por la Resolución N° 1044 de 2014 del 29 de septiembre de 2014)	
CONCEPTO	VALOR
1. Gastos de Notariado y Registro.	\$ 7.031.455
DAÑO EMERGENTE (Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021)	
1. Trámites legales de inmueble de reposición	\$ 3.515.728
TOTAL	\$ 10.547.182

PARÁGRAFO 1: El pago por concepto de Gastos de Notariado y Registro, que aquí se relaciona, es un estimado de los gastos notariales de acuerdo con las tarifas estipuladas por la Resolución 00585 del 24 de enero de 2025, y los gastos registrales de acuerdo a lo estipulado por la Resolución 00179 del 10 de enero de 2025, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, pero su reconocimiento será del ciento por ciento (100%) de los gastos legales en que incurren los propietarios del inmueble y en el evento de que se realice el pago directamente por La Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá LTDA a la notaría asignada por reparto y a las oficinas de rentas y registro constituye gasto con cargo al valor reconocido, pero si el pago se realiza con posterioridad a la cancelación, y entrega de las facturas correspondientes, por parte de los propietarios del inmueble, a la -EDU-; ese constituye indemnización por daño emergente.

PARÁGRAFO 2: Los trámites legales de inmueble de reposición serán reconocidos en un 100%, previa protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición; las facturas que soporten su pago deberán ser presentadas dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio por parte de la entidad adquirente. Numeral 34.1.2.1. del Artículo 34 del Decreto Municipal 818 del 1 de octubre de 2021”.



"34.1.2.1. Gastos de trámites legales para la adquisición y compra de la vivienda de reposición. Corresponde a los gastos legales en que incurre el propietario o poseedor para la transferencia del inmueble a la entidad pública que lo requiere para la obra de interés general, así como los gastos que se generan por la compra del inmueble de reposición, en los casos que aplique. Se reconocerá el cien por ciento (100%) de los gastos, con ocasión a: protocolización y registro de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente; protocolización y registro de la escritura pública de levantamiento de limitaciones al derecho de dominio, la cual sea una condición sine qua non para la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad adquirente; protocolización y registro de la escritura pública del inmueble de reposición cuyos soportes deberán ser presentados dentro de los seis (6) meses siguientes a la cancelación o pago final del precio indemnizatorio del valor del avalúo de la vivienda por parte de la entidad adquirente.

El pago de esta indemnización se realizará con posterioridad a la cancelación y entrega de los soportes por parte del propietario del inmueble o mejora, a la entidad adquirente".

PARÁGRAFO 3: Una vez cumplido el hecho generador del reconocimiento y los requisitos exigidos por la norma para cada indemnización, el pago se realizará dentro de los 45 días hábiles siguientes.

PARÁGRAFO 4: Si el interesado considera tener derecho sobre alguna otra indemnización contenida en la Resolución IGAC 898 de 2014 "Por medio del cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013" o el Decreto Municipal 0818 de 2021: "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 145 de 2019 Política pública de protección a moradores; Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisan y se ajusta su protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones", deberá probar el derecho a que diere lugar dentro del proceso de adquisición.

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO El precio total de la OFERTA DE COMPRA que se realiza por este acto administrativo, la cual asciende a la suma de **NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$92.851.000)**; será pagado al propietario inscrito, así:

A. Primer pago la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 46.425.500)** será cancelada al propietario del inmueble descrito en la cláusula primera de este acto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la firma del documento de promesa de compraventa por ambas partes.

B. El saldo restante, es decir, la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 46.425.500)** dentro de los 20 días hábiles siguientes a la entrega de la escritura pública de compraventa con el inmueble debidamente registrado a nombre del Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED.



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

PARÁGRAFO 1: No obstante, lo anterior, para el pago de los valores descritos como pago final, LA VENDEDORA deberá haber acreditado:

1. Entrega del inmueble libre de ocupaciones de personas, muebles, enseres u objetos que afecten el proceso de demolición, mediante acta suscrita por las partes.
2. Paz y salvo de impuesto predial.
3. Cancelación del gravamen o limitación cuando aplique.

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

PARÁGRAFO 3: En el pago del precio se dará aplicación al beneficio tributario consagrado en el Parágrafo 2 del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997, relacionado con exención en la retención en la fuente, así: “*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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002*”

En concordancia con el pronunciamiento del Consejo de Estado – sala de lo contencioso administrativo sección cuarta, radicado 25000-23-37-000-2016-00973-01 (24922) del 12 de mayo de 2022, la excepción tributaria de ingreso no constitutivo de renta ni ganancia ocasional, solo es aplicable en los casos que se realice una enajenación voluntaria, por tanto, en los casos en que la adquisición sea forzosa se generará el pago de los tributos antes mencionados.

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

PARÁGRAFO 5: Según la consulta realizada el día **20 de mayo de 2025** se verifica que el destinatario de la oferta de compra, NO SE ENCUENTRA REPORTADO en las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo (Lista OFAC).

ARTÍCULO SEXTO: En caso de proceder la expropiación por vía administrativa, la indemnización comprenderá el valor catastral vigente a la expedición del acto administrativo.

PARÁGRAFO 1: No obstante, tal y como lo menciona la Sentencia C-750 de 2015 de la Corte Constitucional en materia del pago del predio entre valor comercial o catastral se indica que “*...el parámetro de precio que corresponde al avalúo catastral es optativo, puesto que indica que la autoridad tendrá en cuenta ese valor y no impide de manera expresa incluir otro ítem diferente.*



FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

Esa premisa se encuentra en el enunciado prescriptivo atacado al advertir que “En caso de no llegar a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral”. Así, la disposición censurada indica que el avalúo catastral deberá ser revisado para fijar el precio de compra del inmueble, empero ello no significa que se excluyan otras variables para realizar ese cálculo. En caso de que el legislador hubiese querido circunscribir el precio del predio a ese avalúo, él hubiese realizado una restricción en ese sentido, cosa que no hizo de manera expresa. Aunado a lo anterior, no se puede olvidar que el precio del inmueble es un componente de la indemnización en la etapa de expropiación, puesto que a ese valor se sumará el resarcimiento de los daños emergente y lucro cesante. Tales elementos complementarán la indemnización, con lo cual se observa la justicia en dicho pago, porque se corresponde con la función que por general tiene esa institución, es decir, reparatoria....”.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con el artículo 17 de la Ley 9 de 1989, si los propietarios, tuvieren deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el saldo restante se pondrá a disposición de los propietarios.

PARÁGRAFO 3: Frente a los dineros producto de la expropiación, la entidad adquirente deberá aplicar retención en la fuente equivalente al 1% de conformidad con la normatividad vigente.

ARTÍCULO SÉPTIMO. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El pago del valor contenido en el presente acto, se imputará a las siguientes disponibilidades y registros presupuestales, expedidos por El Fondo de Valorización de Medellín - FONVALMED, así:

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD: P008 165 del 05 de junio de 2025

RUBRO PRESUPUESTAL: 232010300106

ARTÍCULO OCTAVO. ENTREGA MATERIAL: Suscrita la aceptación de la OFERTA DE COMPRA y la firma de la promesa de compraventa, la faja de terreno debe ser entregada, a la entidad adquirente mediante acta firmada por ambas partes, o a quien esta autorice, en las mismas condiciones físicas y con los elementos que fueron valorados libres de ocupaciones de personas, muebles, enseres u objetos que afecten el proceso de demolición.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior y conforme al artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, se convoca a los propietarios de las fajas de terreno que se segregan del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° **001-412095** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, que a la posterior aceptación de la presente oferta y al celebrar el respectivo contrato de promesa de compraventa, suscribir documento por medio del cual se PACTE PERMISO DE INTERVENCIÓN VOLUNTARIA a favor del Fondo de Valorización de Medellín- FONVALMED para el proyecto de Valorización del Poblado, obra **PASO A DESNIVEL**



DE LA CARRETERA EL TESORO CON LA VÍA LINARES (CARRERA 29D).

ARTÍCULO NOVENO. PROCEDIMIENTO APPLICABLE: Se determina que la adquisición de la Faja de Terreno, identificada en el artículo primero de la presente OFERTA DE COMPRA, se hará atendiendo al procedimiento establecido por los artículos 13 y siguientes de la Ley 9^a de 1989, artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y la Ley 1682 de 2013 modificada parcialmente por la Ley 1742 de 2014 y por la Ley 1882 de 2018, que regulan la adquisición de inmuebles para la ejecución de obras de interés público, dentro de la cual se enmarca el Proyecto Valorización del Poblado.

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

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

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: REGISTRO DE LA OFERTA: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos, la inscripción de la presente **OFERTA DE COMPRA**, en el folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur **001-412095**, de conformidad con solicitud escrita que se entregará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria, según lo dispone el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014.

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED

Fondo de Valorización
de Medellín

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: NOTIFICACIÓN. Se ordena notificar la presente resolución a al representante legal del **FIDEICOMISO SKYEV EL TESORO APARTA OFICINAS, identificado con NIT 830.053.812-2**, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. con NIT. **860.531.315-3**, de conformidad en los artículos 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Contra la presente oferta de compra no procede recurso alguno.

Dada en la ciudad de Medellín, a los 09 días del mes de junio de 2025.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Directora General

Fondo de Valorización de Medellín- FONVALMED.

Elaboró:  Melisa Mendoza Mazo Abogada Contratista FONVALMED	Revisó y Aprobó:  Wilder Atehortúa Mira Abogado Contratista Especializado FONVALMED
--	---



www.medellin.gov.co

Fondo de Valorización del Distrito de Medellín - FONVALMED
Centro de Atención: Aeropuerto Olaya Herrera
Carrera 65 N° 13 – 157, Piso 2, oficina 0209
Teléfono: +57 (604)557 0246 - NIT:900.158.929 – 0
C-F06.V08

