



Rumichaca
Pasto



UNIÓN DEL SUR

01956-21

San Juan de Pasto, 14 de mayo de 2021.

Señores:

LUIS MARIA CEBALLOS ESCOBAR.
MARIA ANGELITA ESCOBAR.
MARIA RUBERTINA CEBALLOS ESCOBAR.
MARIA ANGELICA CEBALLOS ESCOBAR.
ROSA MAGDALENA CEBALLOS ESCOBAR.

Luis Maria Ceballos Escobar
24/06/20-21

Predio denominado "OTOÑO".

Vereda Aldea de María.

Municipio de Ipiales.

Departamento de Nariño.

Referencia: **Contrato de Concesión Bajo el Esquema de APP No. 15 de 2015 Suscrito el 11 de septiembre de 2015 Proyecto Rumichaca – Pasto.**

Asunto: **Contestación a petición con Serial de Radicado No R-022020122203366-20. RUPA-1.3-0136-A.**

Cordial saludo,

Como es de conocimiento general la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el decreto número 4165 de 3 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S., en adelante la Concesionaria, identificada con NIT 900.880.846-3, el Contrato de Concesión APP No. 15 de 2015, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que el concesionario por su cuenta y riesgo lleve a cabo la financiación, construcción, rehabilitación, mejoramiento, operación y mantenimiento y reversión del Corredor Rumichaca-Pasto, celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1753 de 2015 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 – Todos por un Nuevo País" donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto en mención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

Dispuesto lo anterior, la Concesionaria procede a emitir respuesta de fondo al asunto de la referencia, en los siguientes términos:

- I. Dentro del marco normativo señalado, por motivos de utilidad pública y con destino al proyecto de la referencia, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, requirió la adquisición de un área de terreno del predio singularizado en el asunto, conforme la identificación predial realizada a



www.uniondelsur.co

Facebook: [uniondelsur](#)
Twitter: [uniondelsur](#)
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio FAR piso 4 Bogotá
Cra. 226 No. 12 sur - 127 San Miguel de Obando
Contacto: +57 27364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 1 de 5



través de la ficha predial No. **RUPA-1.3-0136-A**, de 1.250 m². En ese orden de ideas, la **Concesionaria** inició el proceso de enajenación voluntaria directa, a través de la notificación de la oferta formal de compra a los titulares del predio, tras lo cual se procedió a suscribir **promesa de compraventa**¹, el día 11 de abril de 2019; junto con acta de recibo y entrega del área convenida, en la cual se dispuso que los **PROMITENTES VENDEDORES** realizan la entrega de la franja de terreno como cuerpo cierto.

- II. En este sentido, es oportuno indicar que la Concesionaria, dentro del marco del principio de buena fe, y atendiendo el desarrollo de los fines esenciales del Estado, en aras de imprimir celeridad al proceso de incorporación de bienes al dominio público, ha procedido con el cumplimiento total de sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito, especialmente, con el pago realizado a los **PROMITENTES VENDEDORES**, por un valor de **\$30.636.911,2**, correspondiente al 70% del valor pactado, quedando pendiente un saldo de 30% pagadero en dos valores, uno de **\$8.753.403,20** con la liquidación de la sucesión de la causante **TRINIDAD ESCOBAR**, y un monto de **\$4.376.701,60**, a la firma de la escritura de compraventa, con lo cual se demuestra que esta entidad, ha estado sujeta y firme a lo pactado en el contrato.
- III. De igual forma, cabe señalar que a pesar de la claridad y certeza existentes de manera previa a la suscripción de la promesa de compraventa referida, acerca del área del predio a adquirir, la cual era de 1.250 m², según se pudo establecer mediante estudio de títulos y folio de matrícula inmobiliaria, la Concesionaria asumió una actitud favorable hacia los **PROMITENTES VENDEDORES**, quienes manifestaron duda acerca de la posible divergencia de áreas frente al certificado catastral, razón por la cual, se acordó mediante el establecimiento de la **cláusula décimo primera**, específicamente en su **parágrafo segundo**, la posibilidad de realizar una aclaración de cabida y linderos, por parte de los interesados, esto es de los **PROMITENTES VENDEDORES**, quienes aceptaron el establecimiento de la obligación de tramitar dicha solicitud ante la autoridad competente, en desarrollo de la estipulación contractual pactada. Carga que, de haberse cumplido por parte de los promitentes vendedores, habría sido complementada con la obligación de ambas partes de suscribir los documentos de modificación contractual con fundamento en el pronunciamiento de la autoridad que avalara dicha diferencia.
- IV. Ahora bien, con pleno conocimiento del clausulado contractual, los **PROMITENTES VENDEDORES**, adquirieron la obligación descrita, la cual se encuentra incumplida, puesto que según el tenor literal acordado, debían

¹ Párrafo cuarto (4°) Art. 10 de la Ley 1882 de 2018:

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 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 (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:

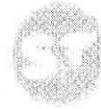
- a). *Guarde silencio sobre la oferta de negociación directa.*
- b). *Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.*
- c). *No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.*





UNIÓN DEL SUR

Rumichaca
Pasto



adelantar la diligencia de actualización de cabida y linderos, dentro del término de un (1) mes contado a partir de la suscripción de la promesa, so pena de entenderse el **desistimiento voluntario**, por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, sobre la mencionada actuación, con lo cual se estipuló, quedaría sin efecto la cláusula décimo primera que obligaba a las partes, a suscribir documentos relacionados a modificaciones con base en documentos expedidos por la autoridad competente, encargada de certificar la diferencia de áreas referida, como se expuso en el párrafo anterior.

- V. Cabe señalar de forma puntual, que el pazo convenido mediante contrato de promesa de compraventa, para el inicio de la rectificación de cabida y linderos, venció en el mes de mayo de 2019, sin que se presentara por parte de los PROMITENTES VENDEDORES ningún documento que certificara el inicio de la actuación referida, menos aún, algún certificado en el cual constara la existencia de un área superior a la requerida para adquisición predial, con destino al desarrollo del proyecto de infraestructura vial, la cual hasta el momento se mantiene en el área pactada correspondiente a 1.250 m², descrita de esa forma en la cláusula segunda sobre determinación del objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito. En vista de lo anterior, se reitera la aplicación de la norma contractual citada en párrafo anterior, por la cual se entiende que, los promitentes vendedores desistieron del inicio de la acción de rectificación de cabida y linderos, y de igual forma, como consecuencia de dicha omisión, la cláusula décimo primera del contrato de promesa de compraventa suscrito, se encuentra sin efecto, por lo cual, se procede a aclarar a los peticionarios que no existe ninguna obligación pendiente por parte de la Concesionaria respecto de este punto.
- VI. De la misma forma, es preciso señalar que los peticionarios han vulnerado la disposición contractual pactada y contenida en la cláusula **sexta** del contrato de promesa de compraventa, la cual precisa la obligación especial de tramitar la liquidación de la sucesión de la causante TRINIDAD ESCOBAR, de forma previa a la transferencia de dominio; obligación que se encuentra igualmente incumplida por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, y con la cual se pactó la entrega de una segunda cuota de dinero, como se observa en la cláusula de forma de pago, que se expuso en líneas iniciales de este documento.
- VII. En el mismo sentido, cabe precisar que, a los incumplimientos descritos, se suma la negativa expresada en oficio de petición, según el cual los peticionarios manifiestan que no suscribirán la escritura pública de transferencia de dominio del predio RUPA 1.3-0136-A, en favor de la ANI, lo cual, se constituye en una causal legal que ampara el inicio del proceso de **expropiación judicial** en contra de los titulares inscritos, en virtud del fracaso de la etapa de enajenación voluntaria directa, como lo señala El Párrafo cuarto (4°) del Artículo 10 de la Ley 1882 de 2018 según el cual: "(...) Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: (...) 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**".



www.uniondelsur.co

Facebook.com/uniondelsur

Clamienadelsur

Union del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 48 - Edificio ÉAR piso 4 (Sogetá)

Cra. 92B No. 12 sur - 127 San Miguel de Obispo

Contacto: (+57) 77364584 - Pasto - Nariño - Colombia

Página 3 de 5



UNIÓN DEL SUR

Rumichaca
Pasto



Unión del Sur
Sociedad por Acciones

- VIII. Para su conocimiento, el proceso de expropiación judicial consiste en una *"operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa, por razones de utilidad pública o de interés social en los casos y según las formas establecidas por la ley"*². Sobre la indemnización, cabe señalar como lo ha afirmado la Corte Constitucional en Sentencia C-750 de 2015 que, *"por regla general, el resarcimiento cumple un propósito reparatorio, al punto que incluye el daño emergente y el lucro cesante. Excepcionalmente, ese pago puede tener una función restitutiva o restauradora para garantizar los derechos de sujetos de especial protección constitucional, eventos en que el resarcimiento tendrá un efecto restaurador frente a los perjuicios ocasionados. Y en las situaciones restantes, la indemnización tendrá un carácter compensatorio, casos en que las autoridades darán una suma insuficiente frente al daño, pero que en alguna medida lo remedia."*
- IX. Cabe precisar, que el ingreso obtenido por el predio en el trámite de expropiación, constituirá para fines tributarios, renta gravable y ganancia ocasional, puesto que la ley sólo estableció dichos beneficios tributarios para los casos en que se presente enajenación voluntaria, evento en el cual, por virtud de la ley, se considera que esos ingresos no generan un incremento patrimonial. Sin embargo, las normas en materia de expropiación, diferencian entre los individuos que acceden a la venta en etapa de enajenación voluntaria directa, brindándoles beneficios tributarios, de aquellos, que, por no haberlo hecho, deben asumir los gravámenes legales, además de los costos que se generan dentro de un proceso judicial.
- X. Por otra parte, es preciso recordar que según lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 37 de la Ley 1682 de 2013: *"el pago del predio será cancelado dentro de la etapa de expropiación judicial, de forma previa, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra"*, es decir, el pago que se realizará dentro del proceso de expropiación tendrá en cuenta el **avalúo catastral** y será proporcional al área requerida a expropiar. La Corte Constitucional, en lo referente al asunto mencionado, consideró que: *"(...) i) reducir eventualmente el precio cancelado por el inmueble al avalúo catastral en la expropiación es una medida razonable y proporcionada para promover los arreglos directos, dado que es un parámetro no obligatorio para las partes que interviene en menor medida el derecho de propiedad"*.
- XI. Es oportuno recordarles, que el contrato suscrito prevé una cláusula penal por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en el mismo, equivalente al **veinte por ciento (20%)** del valor total del contrato, que para el caso concreto corresponde a la suma de **\$8.753.404,20** los cuáles, dado el incumplimiento contractual de los titulares en el proceso de adquisición predial convenido, podrán ser cobrados ejecutivamente.

² Sentencia C-1074 de 2002. Corte Constitucional de Colombia. M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.



www.uniondelsur.co

Facebook.com/uniondelsur
uniondelsur
Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 49 - Edificio EAP piso 4 Bogotá
Cra. 22B No. 12 sur - 137 San Miguel de Góngora
Contacto: (+57) 27364564 - Pasto - Narina - Colombia

Página 4 de 5



UNION DEL SUR

Rumichaca
Pasto



Superintendencia de Industria y Comercio

XII. Por los motivos expuestos y en cumplimiento del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 25 de Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, es oportuno manifestarles, que la **Concesionaria** está obligada a iniciar el proceso de expropiación, en los términos descritos en este documento. No obstante, lo anterior, procurando por la disposición eficiente de la normatividad más favorable en el curso de la gestión predial, a favor de sus intervinientes, se les avoca a que, de existir voluntad, se allanen al cumplimiento de las obligaciones contractuales pendientes y procedan a la suscripción de la escritura pública de compraventa, a fin de evidenciar el éxito de la negociación voluntaria directa. Para tal efecto, pueden comunicarse, con nuestro Profesional del Área Jurídico Predial: **Daniel Fernando Eraso Mera** en el teléfono **3165394325**, o al correo electrónico dferaso@uniondelsur.co.

En los anteriores términos esperamos haber contribuido a la resolución de sus inquietudes.

Cordialmente,

ESTEBAN JOSE OBANDO MERA
Firmado digitalmente por
ESTEBAN JOSE OBANDO MERA
Fecha: 2021.05.14 10:29:27
-05'00'

ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.
Director Jurídico Predial.
Concesionaria Vial Unión del Sur S.A.S.

Proyectó: S. Caicedo.
Revisó: N. Cadena.
Aprobó: E. Obando.

Anexos: N/A.



www.uniondelsur.co

facebook.com/vialuniondelsur

uniondelsur

Unión del Sur

OFICINA PRINCIPAL

Calle 99 No. 14 - 48 - Edificio EAR piso 4 Bogotá

Cra. 228 No. 12 sur - 137 San Miguel de Obando

Contacto: (+57) 27364584 - Pasto - Narino - Colombia

Página 5 de 5