

SEÑORES
JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO
Manizales

REFERENCIA: CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

RADICADO: 2022-166

DEMANDANTE: ORLANDO MORENO FORERO

DEMANDADOS: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S. Y OTROS.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

SANTIAGO VALENCIA SEPÚLVEDA, mayor de edad y vecino de Manizales, Caldas, identificado con C.C. 1.053.846.010 de Manizales, Caldas, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 320.464 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, identificada con NIT. 810000319-2 y representada legalmente por el señor **CARLOS ALBERTO MONTES HURTADO** identificado con C.C. 75.064.633, me permito de la manera más respetuosa encontrándome dentro del término de ley presentar **CONTESTACIÓN DE A LA DEMANDA**, incoada por el señor **ORLANDO MORENO FORERO**, bajo el medio de **CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**, y que correspondió por reparto a su despacho bajo el número de radicado 2022-166, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO 2.1: ES CIERTO.

AL HECHO 2.2: ES CIERTO.

AL HECHO 2.3: ES CIERTO.

EL HECHO 2.4: NO ES CIERTO, que mediante resolución 141-2017 se determinara a la parte demandante con oferta de compra para la adquisición de su inmueble, pues dicho acto se llevó a cabo con la resolución 172-2019.

EL HECHO 2.5: ES CIERTO.

EL HECHO 2.6.: ES FALSO, y procedo a exponer. Como primera medida es importante resaltar que la escritura pública Nro. 201 del 03 de febrero de 2020 de la Notaría Primera del Circulo de Manizales, de lo único que da fe es del negocio jurídico de compraventa celebrado ese día, mas no de las afirmaciones sueltas realizadas por la parte demandante, pues lo esbozado no configura un hecho, sino simples apreciaciones arbitrarias de la apoderada del actor. Aunado a lo dicho es falso que existiera alguna presión por parte de la entidad demandante dado que la parte actora, aceptó la oferta de compra de manera voluntaria, situación que si se encuentra

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

acreditada por el instrumento publico ya mencionado. A su vez es falso que en caso de no aceptar la oferta se procedería con la consignación del avalúo catastral ante el Tribunal Contencioso Administrativo, pues para la fecha ya se encontraba en vigencia el acuerdo 901 de 2016, que permite adelantar trámite de expropiación por vía administrativa y el dinero por concepto de la indemnización propia de estos trámites debía ser consignada al Banco Agrario o en su defecto al propietario del predio y no sería consignado el avalúo catastral como erróneamente lo quiere hacer ver el demandante, sino el avaló comercial por el cual se determinó el valor de la oferta.

EL HECHO 2.7 NO LE CONSTA a mi representada, es un hecho que deberá ser probado en el proceso; sin embargo, cabe resaltar que el pago de los predios obedece a un evalúo elaborado por profesionales expertos en el tema, los precios varían de acuerdo a las especificaciones técnicas particulares de cada predio y por tanto los precios a pagar por los inmuebles pueden cambiar.

EL HECHO 2.8: NO LE CONTSTA a mi representada, es una afirmación suelta por parte del actor que deberá ser acreditado probatoriamente en el proceso; sin embargo, cabe aclarar que el justo precio de la oferta de compra voluntariamente aceptada por el demandante y debidamente cancelada por mi representada nace del avalúo realizado por profesionales expertos en el tema al momento de la adquisición del inmueble, por tanto no bastará con la simple presentación de un avalúo con precio diferente por parte del actor para desvirtuar el mismo, máxime cuando el avalúo por él aportado data de un año y diez meses después de ejecutado el negocio jurídico cuando el inmueble ya no existía.

EL HECHO 2.9: No es un hecho, es una afirmación suelta hecha por la parte demandante sin ningún valor vinculante para el proceso.

EL HECHO 2.10: No es un hecho, es una afirmación sin fundamento realizada por la parte demandante.

EL HECHO 2.10.1: Es una afirmación suelta hecha por el demandante que carece de respaldo jurídico.

EL HECHO 2.10.2: No configura un hecho, es una afirmación sin sustento jurídico realizada por la parte actora

EL HECHO 2.10.3: No es un hecho, es una simple apreciación que realiza el demandante, sin ningún sustento jurídico ni probatorio.

EL HECHO 2.10.4: No consolida un hecho, es una apreciación vacía y carente de fundamento jurídico y probatorio realizada por la parte demandante.

EL HECHO 2.11: No es un hecho, es una apreciación suelta que nace del imaginario del demandante.

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte demandante por carecer de fundamentación fáctica, jurídica y probatoria, por lo que solicito se exonere de toda responsabilidad a mi prohijada que represento y se condene en costas al accionante.

Aunado a lo anterior es necesario resaltar que el señor **ORLANDO MORENO** en el acápite de pretensiones solicita como condena el pago de daño emergente, teniendo en cuenta que la misma es una modalidad de perjuicios consagrada en el artículo 1614 del Código Civil:

"ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación ~~o cumplido~~ imperfectamente, o retardado su cumplimiento." Subrayado y Negrita fuera del texto original

De la misma manera lo describe el Honorable Consejo de Estado en adición de sentencia del 21 de abril de 2016, Exp: 25000-23-25-000-2002-00526-01(1726-08), Consejero ponente WILLIAM HERNANDEZ GOMEZ:

"De acuerdo con lo anterior, el daño emergente supone un menoscabo sufrido al patrimonio de la víctima. Por su parte, el lucro cesante hace referencia a la ganancia que deja de percibirse, o la expectativa cierta económica de beneficio o provecho que no se realizó como consecuencia del daño."

Es claro entonces, que el daño emergente es una modalidad de perjuicios que supone un daño material (detrimento patrimonial) para la víctima, situación que no es aplicable al caso de marras pues la parte actora, no sufrió ningún daño y mucho menos un menoscabo en su patrimonio, por lo que no es viable el reconocimiento de este tipo de perjuicios.

Por otra parte, el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 26 de enero de 2022, Exp: 42.907, Honorable Magistrado Ponente Freddy Ibarra Martínez, determinó:

"El artículo 1947 del Código Civil prevé que el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende, regla también aplicable al comprador que paga más del doble de ese valor para la época de la celebración del contrato7; en tales eventos es posible impedir la rescisión del contrato completando el justo precio con deducción de una décima parte, en el caso del comprador, o devolver el exceso, aumentado en una décima parte, en el caso del vendedor8.

De las referidas normas se concluye que (i) las partes de un contrato pueden sufrir lesión enorme cuando el precio pagado o recibido difiere sustancialmente del "justo precio", en la proporción ya referida, y (ii) que su consecuencia natural es la rescisión del contrato, que puede evitarse, al arbitrio del demandado, completando el justo precio o devolviendo el exceso, de conformidad con las reglas anotadas." Subrayado y Negrita fuera del texto original.

Es Diáfano que las pretensiones de la demanda debían ir encaminadas a la rescisión del contrato; sin embargo, dado que no es posible retrotraer las obras para la devolución del predio, pues prevalece el interés general sobre el particular, se debía solicitar el reajuste del precio pagado y no a la indemnización de perjuicios inexistentes y por tanto no deben ser tenidas en cuenta por su despacho.

Ahora bien, cabe resaltar que, si bien las pretensiones de la demanda se encuentran dirigidas a la parte demandada en el proceso de manera íntegra, al constatar la Escritura Pública se identifica que quienes celebraron el contrato de compraventa génesis de la presente controversia fueron el aquí demandante, y la **FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. – FIDUPREVISORA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **P.A. MATRIZ**, la **ERUM S.A.S.**, simplemente adelantó los trámites de la gestión predial para la adquisición del predio, que finalmente quedó como propiedad del referido patrimonio autónomo; por tanto la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, no se encuentra legitimada en la causa por pasiva, situación que será explicada más adelante.

III. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA

Como primera medida, es importante recordar que la figura de la lesión enorme se encuentra consagrada en el ordenamiento jurídico colombiano en el artículo 1946 y siguientes del Código Civil, el cual determina que se adolece de lesión enorme cuando el comprador de un inmueble, paga mas de la mitad del justo precio por la adquisición del mismo o cuando el vendedor recibe menos de la mitad del justo precio del inmueble, textualmente el artículo 1947 del Código Civil, contempla la definición de la lesión enorme de la siguiente manera:

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

"ARTICULO 1947. CONCEPTO DE LESION ENORME El vendedor sufre lesión enorme ^{cuando el precio} que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella."

De otro lado, el Honorable Consejo de estado ha determinado en su jurisprudencia que tratándose de temas de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública, la determinación del precio de adquisición obedece al cumplimiento de los requisitos contemplados en la norma con anterioridad y por tanto no es viable desvirtuar el justo precio pagado por la entidad; sin embargo, esto no podrá hacerse solo con la presentación de un avalúo contradictorio, que arroje un valor diferente al utilizado por la entidad al momento de la celebración del contrato, pues el mismo debe contar con los requisitos de cualquier dictamen pericial, así lo manifiesta en sentencia del 26 de enero de 2022, EXP. 42.907, Honorable Consejero Ponente: Fredy Ibarra Martínez:

*"Como lo ha sostenido la corporación, **la determinación del precio de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o interés social obedece al cumplimiento de una serie de reglas previamente definidas** cuya finalidad consiste en que el valor que se establezca como contraprestación por el bien sea cierto, justo y real, lo cual impone que para probar una desproporción como aquella a la que se refiere artículo 1947 del Código Civil como constitutiva de lesión enorme **no sea suficiente con que se rinda un dictamen que establezca un valor diferente al fijado al momento de la celebración del contrato;** esa prueba técnica debe elaborarse con las condiciones legales establecidas para este tipo de compraventas y, como cualquier otro dictamen pericial, debe ser claro, preciso y detallado, explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos en los que se funden sus conclusiones para que tenga fuerza inequívoca de desvirtuar el avalúo fundamento de la enajenación.*

Es diáfano entonces, que la **ERUM S.A.S.**, en observancia de las normas que rigen los trámites de enajenación voluntaria acudió a un profesional evaluador con el fin de fijar el justo precio del predio voluntariamente enajenado por el señor **MORENO FORERO** y que ese valor no podrá ser desvirtuado con solo la presentación de un avalúo diferente al usado por la entidad, más cuando este último, aportado por el demandante fue realizado 1 año y 10 meses después a la celebración del negocio jurídico cuando incluso el inmueble ya no existía. Por tanto, no debe ser tenido en cuenta por su despacho dicho avalúo para la determinación del justo precio del inmueble, por una lesión enorme.

Por otra parte, como se desprende de las pruebas aportadas por el accionante, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, cumplió con todos los requisitos propios de la enajenación voluntaria para la adquisición del predio génesis de la actual controversia según los lineamientos de los artículos 58 y siguientes de la ley 388 de 1997.

Complementando, en lo referente a la adquisición de predios por utilidad pública e interés general ya sea por enajenación voluntaria como por expropiación administrativa y su elaboración, se rige por el artículo 61 de la ley 3378 de 1997, nos dictamina que los avalúos comerciales pueden ser elaborados por: i) el IGAC o Catastro, ii) peritos privados inscritos en lonjas, según lo determinado por el decreto ley 2150 de 1995.

Podemos observar que dentro del Decreto ley ya mencionado, en el capítulo segundo nos habla de las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.

"Artículo 8, - Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos **en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registrados y autorizados por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.**

Artículo 9, - Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o Colegios que agrupan a profesionales en finca raíz peritazgo y avalúo de inmuebles.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

Artículo 10, - Las lonjas de propiedad raíz interesan en que los Avaluadores que tienen afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los Avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus Avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismo de admisión de los Avaluadores, los derecho y deberes de estos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de **inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los Avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.**

Artículo 11, - La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán **solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.**

Ahora bien, hablando de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial el artículo 10 de la ley 9 de 1989 quedó así:

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

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

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

Continuando con el análisis, el artículo 27 del Decreto ley 2150 de 1995, establece que los avalúos de inmuebles que deban realizar entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas serán elaborados por I) IGAC II) por personas privadas que se encuentren registradas en lonjas de propiedad raíz, y que si se escoge esta última alternativa "(...) Corresponderá a la lonja de propiedad raíz determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo"

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos , entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles (artículo 8 y 9).
- De igual forma y en consecuencia con el artículo 27 del decreto ley 2150 de 1995, el artículo 11 hace hincapié en que la entidad privada a la cual se solicite el avalúo así como el perito que lo realicen son solidarios.
- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
- El artículo 12 aclara que la solicitud de avalúos se realiza al IGAC o a las lonjas de propiedad raíz, y en este último caso, la lonja designará uno de los peritos o Avaluadores registrados y autorizados en esta.

Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la ley 9 de 1989 y la ley 388 de 1997, surgió el concepto de avalúo administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

- Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales.
- En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) o solicitud de las entidades públicas que frecuentemente son utilizados para adelantar actuaciones administrativas.
- La ley 9 en su artículo 27 mencionó que este tipo de avalúos debía realizarse principalmente por el IGAC o por la entidad que cumpla funciones, definición complementada mediante el decreto 2150 de 1995 que en su artículo 27 también señaló:

"Artículo 27: Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

Parágrafo, - Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles"

El avalúo como medio de prueba confirma las características y valores del inmueble para determinar principalmente el precio comercial, el cual es necesario conocer para a ver asignación

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

de derechos con relación al bien, que pueden ser compensados igualmente en dinero. Se concluye que el avalúo es un componente que garantiza los derechos patrimoniales y delimita los derechos sobre la propiedad (esto no es el ámbito general, pues aplica solo en lo relacionado a inmuebles).

Para la correcta elaboración del dictamen se deben aplicar en debida forma las normas y elementos que orientan esta materia. Pues de no ser así se estarían desconociendo los principios constitucionales y legales, generando inseguridad jurídica en los procesos en que se ven involucrados los inmuebles.

La sentencia T-502 de 2002 en diferentes pronunciamientos de la Honorable Corte Constitucional sobre la seguridad jurídica mencionada textualmente:

"(...) es un principio central en los ordenamientos jurídicos... la Corte ha señalado que este principio ostenta rango constitucional y lo ha derivado del preámbulo de la Constitución y de los artículos 1,2,3,4,5 y 6 de la Carta// La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del estado de derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. Así, la seguridad jurídica no puede invocarse de manera autónoma para desconocer la jerarquía normativa, en particular frente a la garantía de la efectividad de los derechos constitucionales y humanos de las personas (...)"

Se reitera que conforme al decreto de delegación 0638 del 22 de diciembre de 2016, el alcalde del municipio de Manizales delego en la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LTDA. "ERUM" la facultad de expedir todos los actos administrativos necesarios para ejecutar el trámite y los procedimientos de enajenación voluntaria y de expropiación por vía administrativa hasta su culminación, de conformidad con lo señalado en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y las normas que lo modifiquen o deroguen, sobre los inmuebles y mejoras constructivas circunscritos al área de desarrollo del Macroproyecto San José Centro Occidente de Manizales, previa declaratoria de los motivos de utilidad pública.

No obstante, lo anterior, se indica que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, norma que regula lo atinente a la elaboración de avalúos comerciales en el marco del proceso de adquisición de predios por utilidad pública e interés general tanto por enajenación voluntaria como por expropiación administrativa.

(ver artículo 67 de la Ley 388 de 1997), establece que los avalúos comerciales pueden ser elaborados por: i) el IGAC o Catastros, ii) peritos privados inscritos en lonjas, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995.

Se puede observar que dentro del Decreto Ley 2150 de 1995 en el capítulo segundo nos habla de las personas **naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.**

Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Artículo 9º.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10º.- Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11º.- *La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.*

Ahora bien, hablando de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 quedo así:

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

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

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

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Continuando con el análisis el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, establece que los avalúos de inmuebles que deban realizar entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas será elaborados por i) IGAC, ii) por personas privadas que se encuentren registradas en Lonjas de propiedad Raíz, y que si se escoge esta última alternativa "(...) **corresponderá a la Lonja de propiedad raíz determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo**

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos, entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en Lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles. (artículos 8 y 9)

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

- De igual forma y en consonancia con el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, el artículo 11 hace hincapié en que la entidad privada a la cual se solicite el avalúo así como el perito que lo realice son solidarios.
- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.
- El artículo 12 aclara que la solicitud de avalúos se realiza al IGAC o a las lonjas de propiedad raíz, y en este último caso, la Lonja designará uno de los peritos o evaluadores registrados y autorizados en esta.

Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, surgió el concepto de Avalúo Administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la Ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

- Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales.
- En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) a solicitud de las entidades públicas que frecuentemente son utilizados para adelantar actuaciones administrativas.
- La Ley 9 en su artículo 27 menciona que este tipo de avalúos debía realizarse principalmente por el IGAC o por la entidad que cumpla sus funciones, definición complementada mediante el Decreto 2150 de 1995 que en su artículo también 27 señalo:

"Artículo 27: Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

Parágrafo.- Si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la Lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles.

El avalúo como medio de prueba confirma las características y valores del inmueble para determinar principalmente el precio comercial, el cual es necesario conocer para hacer asignación de derechos con relación al bien, que pueden ser compensados igualmente en dinero. Se concluye que el avalúo es un componente que garantiza los derechos patrimoniales y delimita los derechos sobre la propiedad privada (esto no es el ámbito general, pues aplica solo en lo relacionado a inmuebles).

Para la correcta elaboración del dictamen se deben aplicar en debida forma las normas y elementos que orientan esta materia, pues de no ser así se estarían desconociendo los principios constitucionales y legales, generando inseguridad jurídica en los procesos en que se ven involucrados los inmuebles.

La sentencia T-502 de 2002 basada en diferentes pronunciamientos de la Corte Constitucional sobre la seguridad jurídica menciona textualmente:

"... es un principio central en los ordenamientos jurídicos.... La Corte ha señalado que este principio ostenta rango constitucional y lo ha derivado del preámbulo de la Constitución y de los artículos 1, 2, 4, 5 y 6 de la Carta // La seguridad jurídica es un principio que atraviesa la estructura del Estado de Derecho y abarca varias dimensiones. En términos generales supone una garantía de certeza. Esta garantía acompaña otros principios y derechos en el ordenamiento. La seguridad jurídica no es un principio que pueda esgrimirse autónomamente, sino que se predica de algo. Así, la seguridad jurídica no puede invocarse de manera autónoma para desconocer la jerarquía normativa, en particular frente a la garantía de la efectividad de los derechos constitucionales y humanos de las personas..."

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

Con todo lo anterior y con base en la normatividad y el expediente aportado, se puede establecer que por parte de la **ERUM S.A.S.**, se llevaron a cabo todas y cada una de las ETAPAS PROCESALES de un proceso por ENAJENACION VOLUNTARIA del inmueble que nos ocupa y que fue declarado por utilidad pública, siempre apegados al **DEBIDO PROCESO, DERECHO DE DEFENSA Y DE CONTRADICCIÓN**.

Cabe resaltar, que en lo tocante a la celebración del contrato de compraventa que concretó la enajenación voluntaria del inmueble en cuestión el papel fungido por mi representada, fue únicamente el de adelantar los trámites prediales para la posterior celebración del negocio jurídico para que quedara en firme la enajenación voluntaria, pues como se desprende de la escritura pública 549 del 18 de marzo de 2020, anexo como prueba con el escrito de demanda, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, no fue participe del negocio jurídico, pues las partes del mismo se conforman por el aquí demandante y la **FIDUCIARIA, LA PREVISORA S.A. – FIDUPREVISORA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **P.A. MATRIZ**, así las cosas no mi representada no se encuentra legitimada por pasiva para dar solución a las pretensiones formuladas en la demanda. Tan es así que la titularidad del predio sigue en cabeza del ya citado patrimonio autónomo, tal como se desprende del Certificado de Tradición del mismo y fue del P.A. MATRIZ, de donde se giraron los recursos con los cuales se canceló el justo predio del inmueble a los integrantes de la parte actora en el proceso de marras.

Así las cosas, se percibe la falta de legitimación en la causa por pasiva para la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, al respecto el Honorable Consejo de Estado, en providencia del 11 de mayo de 2022, con ponencia de la Honorable Consejera Marta Nubia Velásquez Rico, en proceso No. 66430, determinó:

"La legitimación en la causa tiene dos dimensiones, la de hecho y la material. La primera surge para el momento en que se traba la litis y se define a partir de quienes componen los extremos del litigio, lo cual sucede a partir de la presentación de la demanda y la notificación de esta. La legitimación material en la causa requiere establecer si existe o no una relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que esta fórmula o la defensa que aquélla realiza. La legitimación de hecho en la causa por pasiva alude a la relación procesal derivada del petitum y la causa petendi expuestas por el accionante contra la correspondiente parte demandada. La Legitimación material en la causa por pasiva exige que la entidad contra la cual se dirigen las pretensiones esté vinculada funcional o materialmente con los hechos que dan origen a la reclamación, lo cual se debe examinar desde la óptica de las responsabilidades que legalmente corresponden a la accionada y el objeto del medio de control que se ejerce."

Como se percibe entonces, la **ERUM S.A.S.**, carece de la dimensión material de la legitimación en la causa por pasiva, pues la misma como ya se expuso no fue parte en el contrato por el cual el accionante enajenó de manera voluntaria de su patrimonio el inmueble, simplemente adelantó los actos prediales previos para la consolidación del negocio, de ser así debería ser llamado también la lonja que avaluó el predio al presente proceso.

En consonancia con lo narrado, al no encontrarse legitimada en la causa por pasiva mi representada, es evidente que dado el carácter privado que tiene la FIDUPREVISORA S.A., la jurisdicción por la cual debió ventilarse la presente acción fue la ordinaria, al tratarse de la celebración de un contrato entre dos particulares.

Adicionalmente, es importante recordar nuevamente la calidad en la que funge LA FIDUPREVISORA S.A., pues lo hace como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P.A. MATRIZ., cuya actividad se basa en la prestación servicios financieros, por lo que al celebra el plurimentado contrato lo hace desde de su objeto social, haciéndolo entonces en desarrollo de una actividad financiera, por lo que la competencia deberá promoverse ante la jurisdicción civil ordinaria.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

IV. EXCEPCIONES.

1. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES

En el ordenamiento jurídico colombiano se tiene regulado el medio de control de controversias contractuales en el artículo 141 del CPACA, de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 141. Controversias contractuales. Cualquiera de las partes de un contrato del Estado podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento, que se declare la nulidad de los actos administrativos contractuales, que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios, y que se hagan otras declaraciones y condenas. Así mismo, el interesado podrá solicitar la liquidación judicial del contrato cuando esta no se haya logrado de mutuo acuerdo y la entidad estatal no lo haya liquidado unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo convenido para liquidar de mutuo acuerdo o, en su defecto, del término establecido por la ley."

Ahora bien, quien desee ventilar una controversia que encuentra su origen en un contrato celebrado por el estado, podrá hacerlo por medio de la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, con el medio de control de controversias contractuales, sin embargo tiene un término 2 años que serán contados dependiendo del contrato que sea, según lo especificado en el literal J del artículo 164 del CPACA:

"ARTÍCULO 164. Oportunidad para presentar la demanda. La demanda deberá ser presentada. (...)

j) En las relativas a contratos el término para demandar será de dos (2) años que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.

Cuando se pretenda la nulidad absoluta o relativa del contrato, el término para demandar será de dos (2) años que se empezarán a contar desde el día siguiente al de su perfeccionamiento. En todo caso, podrá demandarse la nulidad absoluta del contrato mientras este se encuentre vigente.

En los siguientes contratos, el término de dos (2) años se contará así:

i) En los de ejecución instantánea desde el día siguiente a cuando se cumplió o debió cumplirse el objeto del contrato;

ii) En los que no requieran de liquidación, desde el día siguiente al de la terminación del contrato por cualquier causa; (...)"

Es así como en el caso de marras encontramos que le negocio jurídico se celebró el 18 de marzo de 2020 y la parte actora presentó la demanda el 13 de mayo de 2022, superando el término para iniciar la acción sin que esta caducara, por tal razón se deberá estudiar por parte del despacho el término en que se debía presentar la demanda.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.

Reiterando lo dicho en el acápite anterior la celebración del contrato de compraventa que concretó la enajenación voluntaria del inmueble en cuestión el papel fungido por mi representada, fue únicamente el de adelantar los trámites prediales para la posterior celebración del negocio jurídico para que quedara en firme la enajenación voluntaria, pues como se desprende de la escritura pública 549 del 18 de marzo de 2020, anexo como prueba con el escrito de demanda, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, no fue partícipe del negocio jurídico, pues las partes del mismo se conforman por el aquí demandante y la **FIDUCIARIA, LA PREVISORA S.A. – FIDUPREVISORA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **P.A. MATRIZ**, así las cosas no mi representada no

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

se encuentra legitimada por pasiva para dar solución a las pretensiones formuladas en la demanda. Tan es así que la titularidad del predio sigue en cabeza del ya citado patrimonio autónomo, tal como se desprende del Certificado de Tradición del mismo y fue del P.A. MATRIZ, de donde se giraron los recursos con los cuales se canceló el justo predio del inmueble a los integrantes de la parte actora en el proceso de marras.

Así las cosas, se percibe la falta de legitimación en la causa por pasiva para la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, al respecto el Honorable Consejo de Estado, en providencia del 11 de mayo de 2022, con ponencia de la Honorable Consejera Marta Nubia Velásquez Rico, en proceso No. 66430, determinó:

*"La legitimación en la causa tiene dos dimensiones, la de hecho y la material. La primera surge para el momento en que se traba la litis y se define a partir de quienes componen los extremos del litigio, lo cual sucede a partir de la presentación de la demanda y la notificación de esta. La legitimación material en la causa requiere establecer si existe o no una relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que esta fórmula o la defensa que aquélla realiza. La legitimación de hecho en la causa por pasiva alude a la relación procesal derivada del petitum y la causa petendi expuestas por el accionante contra la correspondiente parte demandada. **La Legitimación material en la causa por pasiva exige que la entidad contra la cual se dirigen las pretensiones esté vinculada funcional o materialmente con los hechos que dan origen a la reclamación, lo cual se debe examinar desde la óptica de las responsabilidades que legalmente corresponden a la accionada y el objeto del medio de control que se ejerce.**"*

Como se percibe entonces, la **ERUM S.A.S.**, carece de la dimensión material de la legitimación en la causa por pasiva, pues la misma como ya se expuso no fue parte en el contrato por el cual el accionante enajenó de manera voluntaria de su patrimonio el inmueble, simplemente adelantó los actos prediales previos para la consolidación del negocio, de ser así debería ser llamado también la lonja que avaluó el predio al presente proceso.

3. FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Como se expuso en el acápite anterior, dada la falta de legitimación en la causa por pasiva que se depreca de mi representada, es diáfano pensar entonces dado el carácter privado que tiene la **FIDUPREVISORA S.A.**, la jurisdicción por la cual debió ventilarse la presente acción fue la ordinaria, al tratarse de la celebración de un contrato entre dos particulares.

Adicionalmente, es importante recordar nuevamente la calidad en la que funge **LA FIDUPREVISORA S.A.**, pues lo hace como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO MACROPROYECTO SAN JOSÉ DE MANIZALES P.A. MATRIZ.**, cuya actividad se basa en la prestación servicios financieros, por lo que al celebra el plurimentado contrato lo hace desde de su objeto social, haciéndolo entonces en desarrollo de una actividad financiera, por lo que la competencia deberá promoverse ante la jurisdicción civil ordinaria.

4. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO

Como se ha expuesto a lo largo de la presente contestación, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S.**, durante todo el proceso previo a la enajenación voluntaria obro de acuerdo a los postulados de ley que rigen este tipo de actuaciones, agotando cada una de las etapas hasta la determinación del predio tal y como se expuso en el acápite anterior determinando a través de un profesional el justo precio del inmueble, no configurándose la lesión enorme y no naciendo la obligación por un pago superior al accionante.

5. FALTA DE PRESUPUESTOS PARA LA CONFIGURACIÓN DE LA LESIÓN ENORME

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

Reiterando lo expuesto, la figura de la lesión enorme se encuentra consagrada en el ordenamiento jurídico colombiano en el artículo 1946 y siguientes del Código Civil, el cual determina que se adolece de lesión enorme cuando el comprador de un inmueble, paga mas de la mitad del justo precio por la adquisición del mismo o cuando el vendedor recibe menos de la mitad del justo precio del inmueble, textualmente el artículo 1947 del Código Civil, contempla la definición de la lesión enorme de la siguiente manera:

"ARTICULO 1947. CONCEPTO DE LESION ENORME El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella."

De otro lado, el Honorable Consejo de estado ha determinado en su jurisprudencia que tratándose de temas de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública, la determinación del precio de adquisición obedece al cumplimiento de los requisitos contemplados en la norma con anterioridad y por tanto no es viable desvirtuar el justo precio pagado por la entidad; sin embargo, esto no podrá hacerse solo con la presentación de un avalúo contradictorio, que arroje un valor diferente al utilizado por la entidad al momento de la celebración del contrato, pues el mismo debe contar con los requisitos de cualquier dictamen pericial, así lo manifiesta en sentencia del 26 de enero de 2022, EXP. 42.907, Honorable Consejero Ponente: Fredy Ibarra Martinez:

*"Como lo ha sostenido la corporación, **la determinación del precio de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria por causas de utilidad pública o interés social obedece al cumplimiento de una serie de reglas previamente definidas** cuya finalidad consiste en que el valor que se establezca como contraprestación por el bien sea cierto, justo y real, lo cual impone que para probar una desproporción como aquella a la que se refiere artículo 1947 del Código Civil como constitutiva de lesión enorme **no sea suficiente con que se rinda un dictamen que establezca un valor diferente al fijado al momento de la celebración del contrato;** esa prueba técnica debe elaborarse con las condiciones legales establecidas para este tipo de compraventas y, como cualquier otro dictamen pericial, debe ser claro, preciso y detallado, explicar los exámenes, experimentos e investigaciones efectuados, lo mismo que los fundamentos técnicos en los que se funden sus conclusiones para que tenga fuerza inequívoca de desvirtuar el avalúo fundamento de la enajenación.*

Es diáfano entonces, que la **ERUM S.A.S.**, en observancia de las normas que rigen los trámites de enajenación voluntaria acudió a un profesional evaluador con el fin de fijar el justo precio del predio voluntariamente enajenado por la parte actora y que ese valor no podrá ser desvirtuado con solo la presentación de un avalúo diferente al usado por la entidad, más cuando este último, aportado por el demandante fue realizado 1 año y 8 meses después a la celebración del negocio jurídico cuando incluso el inmueble ya no existía. Por tanto, no debe ser tenido en cuenta por su despacho dicho avalúo para la determinación del justo precio del inmueble, por una lesión enorme.

Así las cosas, no se presentan los presupuestos de la lesión enorme, dado que el precio ofertado y aceptado de manera voluntaria a la parte actora de la demanda, se hizo a través de los presupuestos de ley y a través de un profesional calificado para el efecto, por lo que no es posible que se desprenda una desproporción en el precio a ellos cancelado

6. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Esta excepción encuentra su fundamento en el hecho de que dado que no hay existe la presencia de lesión enorme en el negocio jurídico celebrado entre la parte actora y la FIDUPREVISORA S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo P.A. MATRIZ, el hecho de que no exista una obligación en cabeza de mi representada por lo ya expuesto, el pago de las pretensiones alegada por el demandante configuraría un enriquecimiento sin causa.

Se recalca que el enriquecimiento sin justa causa supone como elementos esenciales y estructurales la existencia de un enriquecimiento de una parte y el correlativo empobrecimiento

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

de la otra, así como la inexistencia de una causa que lo justifique, como sería en el caso que nos atañe.

7. BUENA FE

El presente medio exceptivo encuentra su fundamento en el actuar diligente y respetuoso de las normas por parte de mi representada, pues adelantó todo el proceso previo para al negocio jurídico que concretó la enajenación voluntaria del inmueble en cuestión de apegada a las normas que lo regulan, además para la determinación del justo precio se basó en el concepto profesional de un avaluador certificado como la ley lo exige, lo que por demás no le permitía a esta alejarse de dicho previo para hacer la oferta de cobra, actuando siempre desde los postulados de la buena fe.

8. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

Igualmente solicito expresamente, como lo permite el artículo 282 del C.G.P., que se declare por parte de su Señoría cualquier otra excepción que encontrare probada en favor del Municipio de Manizales.

Lo anterior conlleva a solicitar al señor Juez, declare probados los medios exceptivos propuestos, y en consecuencia, se denieguen las súplicas de la demanda y se condene en costas y agencias en derecho al demandante.

V. PRUEBAS

DOCUMENTAL:

- Expediente de antecedentes enajenación voluntaria del predio génesis de la presente controversia
- Certificado de tradición del inmueble con folio de matrícula 100-96743

PERICIAL:

Solicito al Despacho se sirva oficiar al INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC, con el fin de que realice un avalúo al inmueble identificado con Folio de Matrícula No. 100-96743 y Registro Catastral No. 01030000035400080000000000, o en su defecto para que verifique y corrobore si el avalúo efectuado por el señor FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL, y respecto del cual se hizo la oferta de compra por parte de mi representada a la parte actora, se encuentra ajustado a la realidad comercial y de mercado de la zona donde se encontraba ubicado el inmueble.

De manera subsidiaria y solo en el evento, en que no sea despachada favorablemente, la anterior petición, solicito a su despacho se sirva nombrar y/o designar de la lista de auxiliares de la Justicia un perito avaluador certificado por la lonja, para los mismos fines ya dichos.

CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN

En virtud de lo dispuesto por el artículo 219 del CPACA, de manera respetuosa solicito al señor Juez, se sirva citar y hacer comparecer el día y hora previamente señalados para tales efectos, al señor FELIPE SAMIR OLARTE VÉLEZ a fin de que pueda ser interrogado en audiencia acerca de su idoneidad y del contenido del dictamen rendido con ocasión del avalúo presentado sobre el

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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

inmueble identificado con Folio de Matricula No. 100-96743 y Registro Catastral No. 01030000035400080000000000, de propiedad del demandante, el cual sirve de base a las pretensiones de la demanda dentro del presente medio de control, quién podrá ser citado por intermedio de la parte demandante o en la Dirección y Teléfono aportados en el escrito de demanda esto es, Carrera 24 A No. 58 A 01 de la Ciudad de Manizales – Teléfono: 315 4923444

ANEXOS

- Poder conferido para actuar.
- Certificado de existencia y representación legal de la ERUM S.A.S.
- Los mencionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Mi representada la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. – ERUM S.A.S., recibirá notificaciones judiciales de manera física en la Calle 19 # 21-44 Centro Administrativo Municipal CAM, Torre A, Piso 13 de Manizales, Caldas.

Y recibirá notificaciones de manera digital en el correo electrónico:
notificacionesjudiciales@erum.gov.co

Atentamente,



SANTIAGO VALENCIA SEPÚLVEDA

C.C.1.053.846.010 de Manizales, Caldas

T.P. 320.464 del C.S.J

notificacionesjudiciales@erum.gov.co

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

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

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

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



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:31
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 8841840 EXTENSIÓN 101 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCMPC.ORG.CO

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S.
Nit : 810000319-2
Domicilio: Manizales

MATRÍCULA

Matrícula No: 69721
Fecha de matrícula: 05 de octubre de 1995
Ultimo año renovado: 2022
Fecha de renovación: 30 de marzo de 2022
Grupo NIIF : RESOLUCION 414/2014

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : Calle 19 21-44 P13 - Centro
Municipio : Manizales
Correo electrónico : erum.gerencia@erum.gov.co
Teléfono comercial 1 : 8720531
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : Calle 19 21-44 P-13 - Centro
Municipio : Manizales
Correo electrónico de notificación : erum.gerencia@erum.gov.co
Teléfono para notificación 1 : 8720531
Teléfono notificación 2 : No reportó.
Teléfono notificación 3 : No reportó.

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 4619 del 08 de septiembre de 1995 de la Notaria Cuarta de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 05 de octubre de 1995, con el No. 33614 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada EMPRESA DE RENOVACION URBANA BAJA SUIZA LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:31
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Escritura Pública No. 1421 del 05 de septiembre de 2000 de la Notaría Primera de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de septiembre de 2000, con el No. 41354 del Libro IX, se decretó Cambio de razón social de: Empresa de Renovación Urbana Baja Suiza Limitada por: Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada, reforma al objeto social y prórroga del término de duración de la sociedad.

Por Ley 1727 , inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2016, con el No. 72912 del Libro IX, se decretó la disolución por depuración de acuerdo con lo indicado en la Ley 1727 de 2014.

Por Acta No. 140 del 26 de abril de 2016 de la Junta de Socios de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de mayo de 2016, con el No. 73101 del Libro IX, se decretó Reactivación de la sociedad.

Por Extracto del Acta No. 151 del 13 de octubre de 2017 de la Junta de Socios de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de agosto de 2018, con el No. 79915 del Libro IX, se inscribió Transformación de la citada sociedad de Limitada a S.A.S adoptando nuevos estatutos, cambio de denominación social de: Empresa de Renovación Urbana de Manizales Limitada por: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. - ERUM S.A.S., nombramiento de Junta Directiva.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

Por Ley 1727 , inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2016, con el No. 72912 del Libro IX, se decretó la disolución por depuración de acuerdo con lo indicado en la Ley 1727 de 2014.

Por Acta No. 140 del 26 de abril de 2016 de la Junta de Socios de Manizales, inscrito en esta Cámara de Comercio el 03 de mayo de 2016, con el No. 73101 del Libro IX, se decretó Reactivación de la sociedad.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tiene como objeto participar directamente o través de terceros en todos los proyectos de renovación, desarrollo urbano y la gestión de proyectos inmobiliarios en el ámbito local, regional y nacional para lo cual podrá desarrollar entre otras las siguientes actividades: 1. Ser administradora, ejecutora, y operadora de proyectos. 2. Realizar operación, suministro, instalación y mantenimiento a sistemas de infraestructura, servicios de diversa índole, en especial los relacionados con servicios públicos, manejo del espacio público y alumbrado público. 3. Ejercer como gerente, gestora interinstitucional, promotora, socia y ejecutora, en los proyectos que se desarrollen. 4. Ejecutar obras públicas. 5. Desarrollar proyectos que incorporen los requerimientos de la Ley 388 de 1997 y los de la Ley 9 de 1989 pudiendo en consecuencia conseguir los créditos necesarios para desarrollar los proyectos; tramitar y gestionar la adquisición o enajenación de predios a cualquier título, legalizar las compra ventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños de los proyectos, desarrollar las labores de venta de los lotes resultantes de los proyectos, establecer cofinanciados, acudir a todos los mecanismos de financiación existentes en el mercado financiero, y en general las demás actividades relacionadas con el cumplimiento de los planes de desarrollo, renovación y/o remodelación urbana. 6. Ofrecer servicios de gestión, administración, intermediación, comercialización, recaudo, asesoramiento y mediación en operaciones inmobiliarias relacionadas



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:31
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

con la compra venta, alquiler, permuta o cesión de inmuebles o a cualquier título. 7. Prestar los servicios encaminados a la formulación, diseño, rediseño, ejecución, interventoría, gestión social y predial de proyectos urbanos e inmobiliarios, gestión y/o operación catastral, espacio público, equipamiento, obras de mitigación, vivienda, servicios públicos, proyectos de desarrollo vial y movilidad que incluyen mantenimiento, reparación, reconstrucción, construcción, topografía, entre otros. 8. Actuar como administradora, gestora inmobiliaria y prestar servicios de asesorías, consultorías e interventorías relacionadas con el objeto social. 9. Celebrar contratos de representación, franquicias, agencia, corretaje, cualquier pacto para explotación y promoción de negocios de terceros y en general mandatos con y sin representación en el sector público y privado. 10. En todo caso podrá realizar en Colombia y en el exterior cualquier actividad lícita, comercial y civil.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor	\$ 1.970.922.280,00
No. Acciones	63.639,72
Valor Nominal Acciones	\$ 30.970,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor	\$ 1.970.922.280,00
No. Acciones	63.639,72
Valor Nominal Acciones	\$ 30.970,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor	\$ 1.970.922.280,00
-------	---------------------

REPRESENTACIÓN LEGAL

La Dirección y Administración de la Sociedad estarán a cargo de los siguientes órganos: A) La Asamblea General de accionistas y b) La Junta Directiva; c) El gerente

Junta Directiva. La Junta Directiva estará conformada por: El Alcalde o un delegado; el Gerente de Infi - Manizales o un delegado; Secretaria de Planeación Municipal, Secretaria de Obras públicas y Gerente de Invama.

Gerente. La sociedad tendrá un gerente de libre nombramiento y remoción nombrado por la Asamblea General de accionistas, el cual tendrá un suplente que lo reemplazará en sus faltas absolutas, temporales o accidentales.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Funciones. El gerente será el encargado de direccionar a la entidad, cumpliendo todas aquellas funciones que se relacionan con su organización y funcionamiento, asegurando la existencia de un adecuado sistema de planeación estratégica y la correcta y eficaz asignación de los recursos humanos, técnicos y financieros dispuestos a través de la fijación de políticas, programas y



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:31
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

proyectos que redunden en el cumplimiento de la misión, visión y filosofía institucional.

En especial, el gerente tendrá, entre otras, las siguientes funciones: - Representar legalmente a la entidad, con facultades para ejecutar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen directamente con el giro ordinario de su objeto social; - Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales aplicables a la entidad. - Usar la firma o razón social. - Constituir asesores y los apoderados judiciales necesarios para la defensa de los intereses sociales o cuando lo requiera el normal funcionamiento de la entidad. - Dirigir y controlar los procesos de contratación para el desarrollo del objeto de la empresa de acuerdo con las leyes, disposiciones y las normas vigentes. - Ordenar los gastos de la empresa. - Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales de la entidad, en interés de la comunidad. - Establecer y mantener el sistema de control interno, el cual debe ser adecuado a la naturaleza, estructura y misión de la empresa. - Cumplir y hacer cumplir todos los requisitos o exigencias legales que se relacione con el funcionamiento y actividades de la empresa, - Promover e impulsar la constitución de entidades gestoras y demás formas asociativas, cuando sean requeridas con el fin de agilizar la ejecución de los proyectos de la empresa. - Coordinar las acciones de transversalidad y enlace de la empresa con otras instituciones del orden municipal, regional y nacional de conformidad con los proyectos que se realicen en el desarrollo del objeto social de la empresa. - Promover la formulación de políticas, normas y procedimientos para la administración de los recursos humanos y físicos, de la empresa para ser puestas a consideración de las instancias correspondientes. - Las demás funciones que le sean asignadas por la Asamblea General de accionistas, la Junta Directiva o a través de los estatutos.

Parágrafo: Gerente requerirá autorización previa de la Junta Directiva para la ejecución de todo acto o contrato que exceda de dos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (2000 smlmv), se suprime la limitación en cuantía para acudir a la Asamblea General de accionistas; quedando vigente solo la limitación de dos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (2000 smlmv), para acudir a Junta Directiva. Asimismo, requerirá autorización de la Asamblea General de socios para la participación en sociedades.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 2 del 18 de agosto de 2022 de la Asamblea Extraordinaria General De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2022 con el No. 93975 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	CARLOS ALBERTO MONTES HURTADO	C.C. No. 75.064.633

Por Acta No. 7 del 16 de diciembre de 2020 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 04 de marzo de 2021 con el No. 88095 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
--------------	---------------	-----------------------



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:32
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

GERENTE SUPLENTE MARGARITA OSPINA GUZMAN C.C. No. 1.054.992.672

JUNTA DIRECTIVA

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
PRIMER RENGLON	ALCALDE DE MANIZALES	*****
SEGUNDO RENGLON	GERENTE INFIMANIZALES	*****
TERCER RENGLON	SECRETARIO(A) DE PLANEACION MUNICIPAL	*****
CUARTO RENGLON	SECRETARIO(A) DE OBRAS PUBLICAS	*****
QUINTO RENGLON	GERENTE DEL INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA	*****

Por Extracto del Acta No. 5 del 03 de enero de 2020 de la Asamblea General De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 31 de enero de 2020 con el No. 84476 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
PRIMER RENGLON	ALCALDE DE MANIZALES	*****
SEGUNDO RENGLON	GERENTE INFIMANIZALES	*****

Por Acta No. 4 del 07 de julio de 2020 de la Asamblea General De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 05 de octubre de 2020 con el No. 86664 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
TERCER RENGLON	SECRETARIO(A) DE PLANEACION MUNICIPAL	*****

Por Acta No. 4 del 05 de agosto de 2021 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 25 de noviembre de 2021 con el No. 90845 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
PRINCIPALES		
CUARTO RENGLON	SECRETARIO(A) DE OBRAS PUBLICAS	*****
QUINTO RENGLON	GERENTE DEL INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA	*****

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 2 del 05 de abril de 2021 de la Asamblea De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 09 de junio de 2021 con el No. 89288 del libro IX, se designó a:



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:32
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL - FIRMA REVISORA	NEXIA INTERNATIONAL MONTES & ASOCIADOS S.A.	NIT No. 800.088.357-4	

Por documento privado No. M&A:0328: 22 del 11 de abril de 2022 de la Firma Revisora Fiscal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 02 de mayo de 2022 con el No. 92784 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISORA FISCAL PRINCIPAL DESIGNADO POR FIRMA REVISORA	NATALIA MIRANDA QUINTERO	C.C. No. 1.053.856.011	263235-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE DESIGNADO POR FIRMA REVISORA	ANDRES FELIPE MOLINA MORA	C.C. No. 1.110.511.786	196754-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) E.P. No. 702 del 30 de abril de 1998 de la Notaria Segunda Manizales	38168 del 23 de julio de 1998 del libro IX
*) E.P. No. 5263 del 11 de agosto de 1998 de la Notaria Cuarta Manizales	38250 del 18 de agosto de 1998 del libro IX
*) E.P. No. 3058 del 02 de diciembre de 1998 de la Notaria Quinta Manizales	39099 del 26 de febrero de 1999 del libro IX
*) E.P. No. 1421 del 05 de septiembre de 2000 de la Notaria Primera Manizales	41354 del 07 de septiembre de 2000 del libro IX
*) E.P. No. 265 del 28 de febrero de 2001 de la Notaria Segunda Manizales	42228 del 17 de mayo de 2001 del libro IX
*) E.P. No. 592 del 09 de mayo de 2001 de la Notaria Segunda Manizales	42229 del 17 de mayo de 2001 del libro IX
*) E.P. No. 63 del 30 de enero de 2002 de la Notaria Unica. Villamaria	43172 del 13 de febrero de 2002 del libro IX
*) E.P. No. 1061 del 30 de agosto de 2002 de la Notaria Primera Manizales	44109 del 18 de septiembre de 2002 del libro IX
*) E.P. No. 740 del 17 de diciembre de 2004 de la Notaria Unica Villamaria	47565 del 02 de marzo de 2005 del libro IX
*) E.P. No. 4835 del 28 de septiembre de 2005 de la Notaria Segunda Manizales	48621 del 03 de octubre de 2005 del libro IX
*) E.P. No. 8887 del 29 de octubre de 2008 de la Notaria Segunda Manizales	54402 del 11 de noviembre de 2008 del libro IX
*) E.P. No. 5100 del 16 de diciembre de 2010 de la Notaria Cuarta Manizales	58608 del 22 de diciembre de 2010 del libro IX
*) E.P. No. 9818 del 02 de diciembre de 2013 de la Notaria Segunda Manizales	66154 del 10 de diciembre de 2013 del libro IX
*) Ley 1727 del 19 de abril de 2016 de la Camara De Comercio	72912 del 19 de abril de 2016 del libro IX
*) Acta No. 140 del 26 de abril de 2016 de la Junta De Socios	73101 del 03 de mayo de 2016 del libro IX
*) E.A. No. 151 del 13 de octubre de 2017 de la Junta De Socios	79915 del 16 de agosto de 2018 del libro IX
*) E.A. No. 155 del 12 de julio de 2018 de la Asamblea De Accionistas	79939 del 23 de agosto de 2018 del libro IX
*) Acta No. 4 del 07 de julio de 2020 de la Asamblea General	86661 del 05 de octubre de 2020 del libro IX



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:32
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

De Accionistas

*) Acta No. 3 del 29 de junio de 2021 de la Asamblea 89928 del 12 de agosto de 2021 del libro IX Extraordinaria De Accionistas

que el artículo primero de los estatutos sociales, de la presente sociedad, establece que: "La sociedad es por acciones simplificada, entidad descentralizada de segundo grado, del orden municipal y girará bajo la denominación de empresa de renovación y desarrollo urbano de Manizales S.A.S. - Erum S.A.S. Bajo el modelo societario de las sociedades por acciones simplificadas.

certifica:

que el artículo 54 de los estatutos sociales, de la presente sociedad, establece que: La sociedad se registrará por los presentes estatutos, y en lo no reglamentado en ellos, por lo que disponen las normas que regulen las sociedades industriales y comerciales del estado y las sociedades por acciones simplificadas.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: L6820

Actividad secundaria Código CIIU: No reportó

Otras actividades Código CIIU: No reportó

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 02/09/2022 - 09:09:32
Recibo No. S000757001, Valor 6500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN C7JmV7F9rU

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://siimanizales.confecamaras.co/cv.php> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es PEQUEÑA EMPRESA.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria : \$2,846,300,352

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : L6820.

CERTIFICAS ESPECIALES

Prohibiciones. Queda prohibido a la sociedad garantizar con su firma o con sus bienes obligaciones de sus socios o de terceros, a menos de que se trate de sociedades filiales, subordinadas, subsidiarias, dependientes o sociedades en que la compañía posea participación como socia, evento en el cual se requerirá autorización previa de la Asamblea General de accionistas. Tribunal de Arbitramento. Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y en su ejecución y liquidación, se resolverá por un tribunal de arbitramento designado por los accionistas; o en su defecto, por la cámara de comercio de Manizales, mediante sorteo y entre los árbitros inscritos en las listas que lleva dicha cámara. El tribunal así constituido, se sujetará a lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y a las demás disposiciones legales que la modifiquen o adicionen, de acuerdo con las siguientes reglas; a) El tribunal estará integrado por tres árbitros sin embargo, los accionistas podrán designar uno solo si así lo decidieren por unanimidad; b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Manizales; c) El tribunal decidirá en derecho; d) El tribunal funcionará en la ciudad de Manizales en el centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad. La sociedad no podrá constituirse en ningún caso garante de las obligaciones distintas a las suyas propias.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***
