



1200 - 2022027091
Bogotá, D.C., 07 de octubre de 2022

Doctora

OLGA ISABEL BUELVAS DICKSON

Directora de Concesiones Aeroportuarias

Secretaría de Servicios Aeroportuarios

E.S.D.

Ref.: Contrato de Concesión 058-CON-2000 – Solicitud ANI Cesión de Predios a Título Gratuito – Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón de Palmira – Malla Vial Valle del Cauca y Cauca.

Asunto: Alcance Concepto jurídico

Cordial saludo.

Mediante oficio 20216040399431 la Agencia Nacional de Infraestructura insiste en su pretensión de cesión gratuita de los predios correspondientes a la malla vial del Valle del Cauca.

Esta Oficina Asesora, ofició al Grupo Administración de Inmuebles para que se pronunciara sobre *“la determinación del área y coordenadas del predio 34 A, con el objeto de tener absoluta claridad y precisión sobre la viabilidad de la pretensión de cesión.”*

La Coordinación del referido Grupo Interno de trabajo, mediante oficios 9002-2022013834 del 31 de mayo de 2022 y 9002-2022021512 del 11 de agosto de 2022, en donde señaló:

“Primero: Que una vez revisados los archivos del Grupo Administración de Inmuebles, se puede evidenciar que la franja de terreno solicitado en cesión por la ANI, forma parte del predio adquirido por esta entidad con escritura pública No. 1992 del 9 de Junio de 1954 de la Notaría 8 del Círculo de Bogotá, inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-7986, encontrandose localizado al costado Occidental de la vía de acceso al Aeropuerto, entre el Río Palmira, la construcción del antiguo Motel “Las Fuentes” y colindando con terrenos de propiedad de la Aeronáutica Civil.”

De acuerdo con la anterior respuesta, se reitera lo indicado por parte de esta Oficina

Clave: GDIR-3.0-12-09

Versión: 01

Fecha: 20/09/2011

Página: 1 de 7



Asesora Jurídica, respecto del referido predio, en su comunicación del 27 de enero de 2022, mediante oficio 1050-2022001922, en razón a que corresponde al mismo inmueble que el Concesionario al elaborar la ficha predial respectiva, como se lee:

*“La No. **113601200-035** de fecha 8 de septiembre de 2005, con un área de 6.782.78 M2, ubicada entre la abscisa inicial K14+153.24 y final K14+533.24, requerida por el proyecto Malla Vial del Cauca y Cauca – Sector Cencar – Aeropuerto del Tramo Seis (6), la cual reemplazó la ficha predial del 17 de septiembre del 2004 por modificación al diseño (disminución del área requerida), predio identificado con el **folio de matrícula No. 378-7986** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (Valle del Cauca) y con el título, escritura pública No. 1992 del 9 de junio de 1954, otorgada en la Notaría Octava de Bogotá, D.C.*

El INCO, con base en dicha información dispuso la adquisición de una zona de terreno de los predios identificados internamente con los **números 035** y 042, inscribiendo las respectivas ofertas en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **378-7986** y 378-16091.

El **24 de octubre de 2007**, entre el INCO, el Concesionario Unión Temporal Desarrollo Malla Vial del Valle del Cauca y Cauca, el concesionario Aerocali S.A., y la AEROCIVIL, suscribieron las **Actas de Recibo y Entrega** de los predios identificados con las fichas prediales Nos. **113601200-035** y 113601200-042, del sector Cencar Aeropuerto Proyecto Malla Vial del Valle del Cauca y Cauca.

En dichas actas se pactaron las siguientes obligaciones:

“POR PARTE DEL INCO:

- 1. Desistir de la demanda ante el Tribunal Superior de Buga, dentro de los ocho (8) días siguientes a la suscripción de la Escritura Pública de tradición entre la Aerocivil y el INCO sobre el área descrita anteriormente.*
- 2. Suscribir la escritura pública de tradición del área requerida.*
- 3. Construir el nuevo cerramiento perimetral en este tramo del área concesionada del aeropuerto en las mismas condiciones técnicas y de seguridad del actual cerramiento existente en dicha zona. El nuevo cerramiento debe construirse antes de derribar el actualmente existente y que fuera construido por el concesionario Aerocali S.A., en cumplimiento del contrato de concesión No. 058-CON-2000, así, solo se derribará el cerramiento actual una vez Aerocali S.A., haya recibido a plena satisfacción el nuevo cerramiento.*
- 4. Presentar a la Aerocivil y a AEROCALI S.A., un cronograma de ejecución de la obra del nuevo cerramiento del área descrita anteriormente.*
- 5. Actualizar el avalúo del inmueble en los términos legales, teniendo en cuenta que el existente tiene fecha de 29 de septiembre de 2005.*
- 6. Pagar el precio de conformidad con el avalúo debidamente actualizado, de la siguiente manera: una parte a través de la construcción por parte del Concesionario de la malla vial del cerramiento mencionado y la otra parte, mediante consignación a favor*



de la Aerocivil.

7. Recibir el área descrita anteriormente, bajo su exclusiva responsabilidad y custodia, cumpliendo con las exigencias de seguridad de AEROCALI S.A., mientras se construye y entrega el cerramiento. Así, el INCO a través del Concesionario de la Malla Vial deberá coordinar con la Jefatura de Seguridad de Aerocali S.A., el ingreso y permanencia del personal y maquinaria que realizará las labores de construcción del nuevo cerramiento.

POR PARTE DE LA AEROCIVIL:

1. Autorizar la entrega material y anticipada del área descrita en el presente documento.
2. Suscribir la escritura pública de tradición del área descrita en el presente documento.
3. Ejercer la inspección y vigilancia de las obras a ejecutar por parte del INCO y/o el Concesionario de la malla vial.
4. Suscribir el Otro sí al contrato de concesión 058-CON-2000 en el cual conste la disminución de esta porción de terreno del Área Concesionada del aeropuerto.
5. Autorizar al INCO el pago al Concesionario UTDVVCC por concepto de construcción del cerramiento perimetral, valor establecido en el avalúo."

El Juzgado Cuarto (4º) Civil del Circuito de Palmira – Valle del Cauca, comunicó mediante oficio No. 944 del **7 de septiembre de 2009**, a la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira, que: "por auto Interlocutorio No. 268 del veinticinco (25) de agosto de dos mil nueve (2009), se declaró terminado el proceso de la referencia¹, por **ACUERDO ENTRE LAS PARTES**, así mismo se le informa que en su numeral cuarto se ordenó el levantamiento de la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **378-7986**."

El Concesionario de la Malla Vial, actualizó el avalúo de los **predios 035 y 042** al mes de febrero de 2014, según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el DANE, en cumplimiento de los compromisos adquiridos en el Acta de Recibo y Entrega de predios de fecha 24 de octubre de 2007 y de conformidad con el numeral 7 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Ahora bien, frente a la cesión gratuita de dichos predios de propiedad de la AEROCIVIL a la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI-, reiteramos los siguiente:

- a) Los requisitos y/o presupuestos legales para que proceda la "cesión gratuita de los predios requeridos por la ANI", son los establecidos en la Ley de Infraestructura -1682 de 2013, regula la cesión de derechos reales sobre predios

¹ Expropiación del INCO contra la Aerocivil, radicado No. 76520310300420070006200.



necesarios para el desarrollo de obras de infraestructura, entre entidades públicas, en el artículo 36, que señala:

ARTÍCULO 36. CESIÓN DE INMUEBLES ENTRE ENTIDADES PÚBLICAS. *<Título del artículo corregido por el artículo 2 del Decreto 3049 de 2013> Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.*

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte."

La norma establece unos presupuestos para que proceda la referida cesión, a saber:

- (i) Que el predio requerido sea propiedad de una entidad pública; requisito que se cumple, por cuanto los predios señalados son de propiedad de la UAEAC.
- (ii) Los predios se requieran para el "desarrollo de proyectos de infraestructura": presupuesto que se cumple, toda vez que las áreas requeridas se utilizaron para la construcción de la malla vial del Valle del Cauca y Cauca, conforme al contrato de concesión N.º 005 de 1999.
- (iii) La cesión se debe realizar a favor de la entidad responsable del proyecto, en este caso, a la Agencia Nacional de Infraestructura.
- (iv) La cesión debe efectuarse a "título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte." Respecto de este aspecto, se debe señalar que en el Contrato de Concesión N.º 005 de 1999, se determinó sobre la adquisición de los predios para el proyecto, lo siguiente:

9



- La constitución de un fideicomiso en el cual el “concesionario depositará el valor previsto en el numeral 26.3. de la cláusula 26, necesario para completar los montos requeridos para la adquisición de los predios que exige el proyecto. (...)”.
- Para la compra de los predios se estableció un monto que ascendía a los veinte mil seiscientos un millón de pesos m.cte., (\$ 20.601.000.000.00).
- La cláusula 26 del contrato de concesión, hacía referencia a la “Adquisición de Predios”, estableciendo:

“26.1. El INVIAS será responsable de la adquisición de predios requeridos para la ejecución del proyecto. Para los efectos celebrará los contratos de promesa de venta, compraventa, servidumbre o cualquiera otros contratos o acuerdos que permitan la ocupación de los predios para los fines del Proyecto y/o realizará los procesos de expropiación sean necesarios para garantizar que el Concesionario tenga la disponibilidad de ocupar los predios, para efectos de la ejecución del Proyecto. La elaboración de las fichas prediales estará a cargo de INVIAS, salvo en el caso establecido en el numeral 50.3. de la cláusula 50 de este Contrato

26.2. Las labores de adquisición de predios por parte del INVIAS se desarrollarán durante la Etapa de Preconstrucción, de tal manera que, antes del vencimiento del octavo mes contado a partir de la constitución de los Fideicomisos 1 y 2 y del Fideicomiso Principal, el INVIAS deberá haber celebrado los contratos o acuerdo correspondientes o culminados los procesos de expropiación necesarios para garantizar que el concesionario dispondrá de un numero de predios que representen, al menos , un área no inferior al 90% de todos los predios necesarios para ejecutar las obras durante la Etapa de Construcción de los tramos 1, 2, 3, 4, 5 y 6. Estos predios deben incluir el 100% de los predios necesarios para la ejecución de la obra durante el primer año de la Etapa de Construcción de acuerdo con el listado que suministrara el concesionario antes del vencimiento del segundo mes contado desde la Fecha de Inicio de la Ejecución. La disponibilidad de precios será certificada por INVIAS con lo cual se entenderá que su obligación ha quedado debidamente cumplida antes del vencimiento del plazo señalado en este numeral. Dicha certificación podrá ser presentada ante los Prestamistas por el Concesionario para efectos de obtener el Cierre Financiero (...).

Los predios requeridos para la ejecución de la obra que no se incluyan en la certificación a la que se refiere el párrafo anterior, deberán ser adquiridos y entregados al concesionario dentro del año siguiente a la iniciación de la Etapa de la Construcción, si el INVIAS no cumple con esta obligación en el

f

Clave: GDIR-3.0-12-09

Versión: 01

Fecha: 20/09/2011

Página: 5 de 7



para la culminación de la obra de uno o varios Tramos, el retardo de la mora de INVIAS, no podrá afectar los flujos esperados del Concesionario. Por lo tanto, en tal caso, el concesionario no podrá aplicar las tarifas del esquema tarifario 2 (...).

26.4. Los pagos que deben hacerse a los titulares de derechos sobre los predios así como los demás pagos requeridos, tales como los necesarios para realizar los avalúos, elaboración de fichas prediales, legalización de las adquisiciones, interventorías del proceso de adquisición, procesos de expropiación o de restitución de bien de uso público, reubicación de viviendas y reposición del equipamiento comunitario, etc., se hará con cargo al Fideicomiso 1, para lo cual el Concesionario se obliga a establecer en el contrato de fiducia mercantil respectivo, que el Fideicomiso 1 debe girar los valores correspondientes dentro de diez (10) días a la orden que en este sentido dé a INVIAS, y el beneficiario señalado por INVIAS, a través de su representante, del subdirector del Medio Ambiente del INVIAS o el funcionario que INVIAS designe.

- (v) Es claro, por lo tanto, que **el requisito de adquisición a título oneroso se encuentra más que acreditado**, aunado a que, en las Actas de Entrega y Recibo de Predios, suscritas el 24 de octubre de 2007, el INCO como entidad adquirente se obligó a *"6. Pagar el predio de conformidad con el avalúo debidamente actualizado, de la siguiente manera: una parte a través de la construcción por parte del Concesionario de la malla vial del cerramiento mencionado y la otra parte, **mediante consignación a favor de Aerocivil.**"* Obligación, que, se reitera una vez más y de acuerdo con la información suministrada por el Grupo de Administración de Inmuebles, **no se ha cumplido.**

IV.- CONCLUSIÓN

Conforme a lo considerado, se responde:

1. De acuerdo con la naturaleza jurídica definida, no se dan los presupuestos del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, toda vez que su aplicabilidad se circunscribe exclusivamente a los **"bienes fiscales"**, condición, como ha quedado absolutamente claro, no se cumple frente a la pretensión de la ANI, de realizar la cesión gratuita a favor del INVIAS, de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 378-7986 y 378-16091.
2. Las obligaciones adquiridas por parte del INCC en las respectivas actas de recibo y entrega de predios del 24 de octubre de 2007, **están vigentes**, en



especial las relacionadas con los numerales 5 y 6 de la cláusula primera (1ª), que establecen:

"5. Actualizar el avalúo del inmueble en los términos legales, teniendo en cuenta que el existente tiene fecha de 29 de septiembre de 2005.

*6. Pagar el precio de conformidad con el avalúo debidamente autorizado, de la siguiente manera: una parte a través de la construcción por parte del Concesionario de la malla vial del cerramiento mencionado **y la otra parte, mediante consignación a favor de la Aerocivil.**"* Se aclara que la primera parte fue cumplida, quedando pendiente la segunda forma de pago.

Dicho Acuerdo al ser presentado por las partes dentro del proceso judicial de expropiación con radicado 76520310300420070006200, e incorporado al mismo como causa de su terminación a través del auto interlocutorio N.º 268 del 25 de agosto de 2009, **tiene efectos jurídicos vinculantes de obligatorio cumplimiento, exigibles**, los cuales no pueden ser desconocidos.

En los anteriores términos se da respuesta a la consulta elevada y con gusto atenderé cualquier comentario al respecto.

Cordialmente,


SILVIA HELENA RAMÍREZ SAAVEDRA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

c.c. Grupo de Administración de Inmuebles

Proyectó: Adolfo León Castillo Arbeláez – Coordinador Grupo Asistencia Legal OAJ
Ruta electrónica: \\bog7\AD\interno\2022027091