Este estudio de conveniencia y oportunidad se elabora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, así como los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, en cuanto imponen a las entidades estatales la obligación de adelantar estudios previos que permitan determinar la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación.

El presente estudio se formula para la celebración de un contrato bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, cuya tipología corresponde a la ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, ajustado al Plan de Desarrollo Municipal y a los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal.

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.**

Que mediante acto administrativo "POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE CONDICIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA LA ADQUISICIÓN A TRAVÉS DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA DE UNOS PREDIOS DESTINADOS A ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE BELLO, EN CUMPLIMIENTO DE UN FALLO DE UNA ACCIÓN POPULAR", la Secretaría de Planeación del Municipio de Bello, en ejercicio de las competencias asignadas por la Constitución Política, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 2079 de 2021, la Ley 1437 de 2011, el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Municipal No. 202504000208 del 05 de junio de 2025, declaró la existencia de condiciones de utilidad pública e interés social para la adquisición de determinados predios requeridos para la provisión de espacio público y la adecuación de infraestructura vial en el Municipio de Bello.

Que el artículo 58 de la Constitución Política autoriza la expropiación por motivos de utilidad pública o interés social, incluso por vía administrativa, y los artículos 63 y 82 superiores imponen a las entidades territoriales el deber de proteger, recuperar y destinar el espacio público al uso común.

Que la Ley 388 de 1997 establece que las entidades territoriales podrán adquirir inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación cuando estos se requieran para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, dentro de los cuales se incluyen expresamente la provisión de espacios públicos urbanos y la ejecución de infraestructura vial y de movilidad.

Que mediante Sentencia No. 108 de 2018, proferida por el Juzgado 20 Administrativo Oral del Circuito de Medellín dentro del proceso de Acción Popular radicado No. 2013-00409, se ordenó al Municipio de Bello adquirir la titularidad del predio por el que pasa la vía 50A, entre las carreras 59B y 59C, así como adelantar las obras de adecuación y pavimentación correspondientes, en garantía de los derechos colectivos al goce del espacio público y la movilidad.

Que, en cumplimiento de la referida sentencia, y como resultado de las múltiples actuaciones administrativas, técnicas, jurídicas y de seguimiento adelantadas por el Municipio de Bello y los organismos de control, se determinó la necesidad imperiosa de adquirir el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5295244, de propiedad de la señora GLORIA ELENA OCHOA AGUILAR, con el fin de destinarlo al Sistema de Espacio Público y Movilidad del Municipio.

Que el Concejo Municipal de Bello asignó a la Secretaría de Planeación la competencia para declarar las condiciones de urgencia que habilitan la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en los artículos 389 y 390 del Decreto Municipal No. 202504000208 del 05 de junio de 2025, configurándose en el presente caso los supuestos legales y jurisprudenciales que justifican la declaratoria de utilidad pública e interés social.

Que la adquisición del inmueble resulta necesaria, conveniente y proporcional para garantizar el cumplimiento de una orden judicial en firme, materializar la provisión de espacio público urbano, mejorar

las condiciones de accesibilidad y movilidad del sector Espíritu Santo y salvaguardar el interés general de la comunidad.

### 1.1. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La necesidad identificada se satisfará mediante la celebración de un contrato de COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, a través de la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, conforme a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de la adquisición de un bien inmueble.

**2. OBJETO:** ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE 50ª ENTRE CARRERA 59B Y 59C, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.01N-5295244 Y FICHA CATASTRAL NO.08810010070033000000000000, DESTINADO A UTILIDAD PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE BELLO EN CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA JUDICIAL N°0500133330202013-0040900.

### 2.1. ALCANCE DEL OBJETO

El contrato comprenderá la transferencia del derecho de dominio del inmueble a favor del Municipio de Bello, libre de gravámenes, limitaciones al dominio y afectaciones jurídicas, junto con todos los anexos técnicos, jurídicos y administrativos necesarios para su adecuada inscripción y utilización.

### 2.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

| CÓDIGO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| 95100000 | Parcela de Tierra |

### 3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

### 3.1. OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES.

1. Cumplir con las obligaciones que se desprenden en materia de Seguridad y salud en el Trabajo, en atención a lo dispuesto en el Decreto 1072 de 2015, lo dispuesto en la Política y el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo establecido por la Administración Municipal y demás normas complementarias.
2. Mantenerse al día en el pago de las obligaciones al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión y Riesgos laborales) de las personas que tenga a su cargo, y en el pago de parafiscales a que hubiere lugar, durante el plazo de ejecución del contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7 de Ley 2381 de 2024, o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.
3. Mantener reserva sobre los hechos, documentos, e información en general que llegue a su conocimiento en ocasión del cumplimiento del objeto contractual.

**3.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL VENDEDOR:** El VENDEDOR se obliga para con el MUNICIPIO DE BELLO a:

1. Transferir el derecho de dominio del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-5295244, a favor del MUNICIPIO DE BELLO, mediante escritura pública de compraventa debidamente otorgada e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. Garantizar la tradición, titularidad y saneamiento del inmueble, declarando bajo la gravedad de juramento que es el legítimo propietario y que el bien se encuentra libre de embargos, hipotecas, afectaciones, limitaciones al dominio, usufructos, anticresis, condiciones resolutorias, litigios, ocupaciones de hecho u otras situaciones jurídicas que impidan o limiten la transferencia del dominio, salvo las expresamente informadas y aceptadas por el MUNICIPIO.

3. Entregar el inmueble material y jurídicamente, en el estado en que se encuentra, a paz y salvo por todo concepto, permitiendo al MUNICIPIO el ejercicio pleno del derecho de dominio y destinación al Sistema de Espacio Público y Movilidad.
4. Suministrar oportunamente todos los documentos requeridos para la perfección, legalización y ejecución del contrato, tales como certificados de tradición y libertad vigentes, paz y salvos prediales, de valorización y demás documentos exigidos por la ley.
5. Asumir los gastos, impuestos y contribuciones que, por ley o por la naturaleza del contrato, correspondan al VENDEDOR, incluyendo aquellos causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública.
6. Comparecer a la firma de la escritura pública dentro del término que señale el MUNICIPIO, y realizar todas las actuaciones necesarias para la perfección del negocio jurídico.
7. Responder por el saneamiento por evicción y por vicios ocultos, conforme a lo previsto en el Código Civil y demás normas aplicables.
8. Permitir la inscripción de la escritura pública de compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria y no realizar actuación alguna que impida, retrase o afecte dicho registro.
9. Colaborar con la Administración Municipal en las actuaciones posteriores que se requieran para la destinación del inmueble al espacio público y a la ejecución de las obras ordenadas en la Sentencia No. 108 de 2018.

**3.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL COMPRADOR (MUNICIPIO DE BELLO):** El MUNICIPIO DE BELLO se obliga a:

1. Pagar el precio de la compraventa del inmueble, conforme al valor determinado en el avalúo comercial vigente y en los términos establecidos en el contrato, una vez se encuentre debidamente otorgada y registrada la escritura pública de compraventa.
2. Adelantar la fase de negociación directa con el VENDEDOR, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, como etapa previa a la eventual expropiación por vía administrativa.
3. Asumir los gastos notariales y registrales que legalmente correspondan al COMPRADOR, de conformidad con la normativa vigente y lo pactado contractualmente.
4. Ejercer la supervisión del contrato, verificando el cumplimiento de las obligaciones a cargo del VENDEDOR y la correcta ejecución del negocio jurídico.
5. Gestionar la inscripción de la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, así como el registro de la destinación del inmueble al Sistema de Espacio Público y Movilidad.
6. Destinar el inmueble adquirido al cumplimiento de los fines de utilidad pública e interés social, específicamente a la adecuación de la vía 50A entre las carreras 59B y 59C, en cumplimiento de la Sentencia No. 108 de 2018 del Juzgado 20 Administrativo Oral del Circuito de Medellín.
7. Adelantar, de ser necesario, el procedimiento de expropiación por vía administrativa, en caso de no lograrse la adquisición por enajenación voluntaria, conforme a la declaratoria de condiciones de urgencia y a las normas legales vigentes.
8. Velar por el cumplimiento de la normatividad urbanística, ambiental y de ordenamiento territorial aplicable al inmueble adquirido.
9. Cumplir las obligaciones presupuestales, contables y administrativas derivadas del contrato, garantizando la correcta ejecución de los recursos públicos.
10. El supervisor designado por la secretaría, será el responsable de la publicación de los documentos del proceso en las plataformas SIA OBSERVA y SECOP II y rendirá los informes que soliciten los Entes de Control.

## 4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección aplicable es la CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con el artículo 2 numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, por tratarse de la adquisición de un bien inmueble, modalidad que no exige pluralidad de oferentes.

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993.
- Ley 1150 de 2007.
- Ley 1474 de 2011.
- Decreto 1082 de 2015.
- Normatividad urbanística y catastral vigente.

**5. ANÁLISIS TÉCNICO**

El inmueble objeto de adquisición cumple con las condiciones técnicas requeridas por la Entidad, tales como ubicación estratégica, área adecuada, accesibilidad, condiciones físicas y uso del suelo permitido, conforme a los certificados y documentos técnicos que se anexan al presente estudio.

**6. ANÁLISIS JURÍDICO**

Se realizó el estudio de títulos correspondiente, verificando la tradición del inmueble, la capacidad jurídica del vendedor y la inexistencia de gravámenes o limitaciones que impidan la transferencia del dominio a favor del Municipio de Bello.

**7. PLAZO.** El plazo estipulado para el presente contrato es de **DOS DÍAS•A PARTIR DEL INICIO DE EJECUCIÓN.**

**8. PRESUPUESTO OFICIAL.**

El valor del contrato se determinó con base en el avalúo comercial vigente del inmueble, elaborado por perito debidamente inscrito, el cual asciende a la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS ($230.637.785).**

**8.1. FORMA DE PAGO**

Se realizarán **UN (01) SOLO PAGO**, [illegible] registro de la escritura pública de la compraventa en la oficina de instrumentos públicos.

El pago se realizará a favor del vendedor una vez se haya suscrito la escritura pública de compraventa, registrada a nombre del Municipio de Bello, previa verificación del cumplimiento de los requisitos legales y contractuales.

**8.2. FINANCIACION Y SOPORTE PRESUPUESTAL**

La Entidad cuenta con el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal, que respalda el compromiso derivado de la presente contratación.

| CDP | COD | RUBRO | NOMBRE RUBRO | FECHA | VALOR |
|---|---|---|---|---|---|
| 721 | 643 | 03.40.16.033.2024050880005.153.13.15.2.3.2.02.02.008.01.01.0629.0083221 | RP D.E. OBLIG U. SERVICIOS DE PLANEACIÓN URBANA – DOCUMENTOS DE PLANEACIÓN EN ORDNAMIENTO TERRITORIAL IMPLEMENTADOS | 14/07/2025 | $250.000.000 SE AFECTARÁ EN $230.637.785 |

## 9. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PERMISIBLES

**Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.
**Riesgo Imprevisible**: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra ò evento que alteren la ejecución del contrato.
**Tipificación del Riesgo:** Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsibles de riesgo, que ha criterio de la Administración Municipal, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.
**Asignación del Riesgo**: Es el señalamiento que se hace de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada asumiendo su costo.

### 9.1 DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

| N | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/ Control a ser implementado | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del | Responsable por implementar el | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad |
| 1 | General | Externo | Contratación | ECONOMICO | Por la variación de precio de los insumos | Ruptura del equilibrio económico contractual | 2 | 3 | 3 | Bajo | Contratista | Aplicar mecanismo de ajuste de precios | 2 | | 3 | Bajo | No | Contratista | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | Seguimiento activo desde la supervisión del contrato | bimensual |
| 2 | General | Externo | Contratación | ECONOMICO | Por el desabastecimiento / Por especulación | Ruptura del equilibrio económico contractual | 1 | 2 | 2 | Bajo | Contratista | Aplicar fórmula de reajuste o revisar el contrato para restablecer el equilibrio económico | 1 | 2 | 2 | Bajo | No | Contratista | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | Seguimiento activo desde la supervisión del contrato | bimensual |
| 3 | General | Externo | Contratación | SOCIALES O POLITICOS | Paros / Huelgas / Actos terroristas | Suspensión temporal o dificultad en la ejecución | 1 | 1 | 1 | Bajo | Contratista | Seguimiento constante y monitoreo de la situación – Reanudación de actividades | 1 | 1 | 1 | Bajo | No | Entidad Estatal | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | Seguimiento activo desde la supervisión del contrato | bimensual |
| 5 | Específico | Interno | Planeación | FINANCIEROS | Dificultad en la consecución de los recursos financieros para lograr el objetivo del contrato | Suspensión inmediata del proceso contractual | 2 | 1 | 1 | Medio | Entidad Estatal | Garantizar los recursos desde la etapa de planeación para su adecuada ejecución | 2 | 2 | 2 | Medio | Si | Entidad Estatal | Desde la planeación del proceso contractual | Desde la planeación del proceso contractual | | |

| N | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/ Control a ser implementado | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del | Responsable por implementar el | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad |
| 6 | General | Externo | Ejecución | DE LA NATURALEZA | Temblores / lluvias torrenciales | Si los temblores o lluvias generan daños materiales en infraestructura, bienes o insumos, se deben evaluar para determinar la magnitud y las acciones correctivas | 1 | 1 | 1 | Bajo | Contratista | Evaluación y gestión del daño | 1 | 1 | 1 | Bajo | No | Contratista | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | De manera inmediata una vez sea acreditado el riesgo | Seguimiento activo desde la supervisión del contrato | Mensual |

## 9.2 ANÀLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Teniendo en cuenta que se trata de una contratación directa de compraventa no se solicitarán las mismas en consideración al análisis de los riesgos, y conforme lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.5. Que señala: *"No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".*

## 10. CONTEXTO DEL SECTOR INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario del Municipio de Bello presenta una oferta limitada de bienes inmuebles con características acordes a las necesidades institucionales del Municipio, especialmente en términos de ubicación, destinación y condiciones jurídicas.

### 10.1 ANÁLISIS DE LA OFERTA

Se analizaron inmuebles disponibles en el sector, evidenciándose que el bien identificado reúne condiciones particulares que lo hacen idóneo para satisfacer la necesidad institucional, lo cual justifica su selección directa.

### 10.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La demanda de inmuebles en el área de influencia es constante, lo que incide en los valores comerciales del mercado y respalda la razonabilidad del precio determinado mediante avalúo.

### 10.3 DETERMINACIÓN DEL PRECIO

El precio del inmueble se soporta en el avalúo comercial y en el análisis comparativo de mercado, de conformidad con las prácticas del sector inmobiliario y la normativa vigente.

## 11. CONCLUSIÓN

De conformidad con el análisis efectuado, se concluye que la adquisición del bien inmueble mediante contratación directa es procedente, necesaria y ajustada a la normativa vigente, garantizando el cumplimiento de los fines del Estado y la adecuada gestión de los recursos públicos.

## 12. SUPERVISION.

De conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la ley 1474 de 2011, con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y tutelar la transparencia de la actividad contractual, se establece que el contrato que se derive del presente estudio será vigilado a través de un supervisor. La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del contrato.

La supervisión del presente contrato será ejercida por **LUISA FERNANDA MONSALVE ARBOLEDA,** identificado con la cédula de ciudadanía N°1.020.447.855, Secretaría General, o quien haga sus veces, quien quedará facultada para supervisar y verificar el correcto desarrollo de las actividades contractuales acorde con la propuesta presentada.

Dado en Bello, a los 30 días del mes de diciembre de 2025.

**LUISA FERNANDA MONSALVE ARBOLEDA**
Secretaria General
Alcaldía de Bello

**KAROL SHIRLEY GIL ARANGO**
Secretaría (e) de Hacienda
Alcaldía de Bello