

RESOLUCIÓN 041
DEL 03 DE JUNIO DE 2026

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 031 DEL 22 DE ABRIL DEL AÑO 2026, “POR MEDIO DE LA CUAL SE TRANSFIERE A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE PARQUEO INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION Y PAGOS LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO ÁREA PREDIO BONAIRE Y ÁREA PREDIO PARQUEADERO, ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, DEPARTAMENTO DE RISARALDA, IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS Nos. 294-111656 Y 294-111657, FICHA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0”

EL GERENTE DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS “EDOS”, NIT 816.005.795-1, calidad que acredita con el Decreto 414 del 10 de Septiembre del año 2024 expedido por el Municipio de Dosquebradas y el acta de posesión No. 115 del 10 de septiembre de 2024, con las facultades otorgadas en el acuerdo 007 del 30 de abril de 2022 expedido por el Concejo Municipal de Dosquebradas y el acuerdo 001 de del 13 de junio de 2022 y el acuerdo 02 del 13 de junio de 2022 de la Junta Directiva de EDOS, con autonomía financiera, administrativa y jurídica, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Ley 3 de 1991, Ley 9 de 1989, Ley 708 de 2001, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Ley 2079 de 2021, Plan Nacional y Municipal de Desarrollo; y demás normas concordantes o complementarias y,

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, dispone que: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*.
2. Que la Ley 1537 de 2012, indica que: *“Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán, entre otros:*
*(...) **d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;***

- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; (..)"
3. Que el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012 establece: "Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Reglamentado por el Decreto Nacional 2045 de 2012. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, **las entidades públicas de carácter territorial** o la entidad que determine el Gobierno Nacional."
 4. Que el artículo 41 de la ley 1537 de 2012 dispone:
ARTÍCULO 41. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES PARA VIVIENDA VIS. *"Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen".*
 5. Que la Resolución No. 0023 del 25 de octubre de 2022 formaliza la transferencia a título gratuito, por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Bogotá, de un bien inmueble fiscal a favor del municipio de Dosquebradas, Risaralda, con identificación del Inmueble: Se trata del predio denominado "LOTE PUNTO ANTIGUO CLUB CAMPESTRE", con una cabida de 7.894 M2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 294-28075 y código catastral No. 6617001030000021000030000000000.
 6. Que la Resolución 866 del 01 de junio de 2023, el MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS realiza cesión a título gratuito de bienes fiscales de un bien inmueble A LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS - EDOS. La transferencia realizada del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 294-28075 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Dosquebradas y con código catastral No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0, predio denominado **LOTE**

PUNTO ANTIGUO CLUB CAMPESTRE, área urbana del Municipio de Dosquebradas Departamento de Risaralda.

7. Que **EL GERENTE DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS “EDOS”**, NIT 816.005.795-1, calidad que acredita con el Decreto 414 del 10 de Septiembre del año 2024 expedido por el Municipio de Dosquebradas y el acta de posesión No. 115 del 10 de septiembre de 2024, con las facultades otorgadas en el acuerdo 007 del 30 de abril de 2022 expedido por el Concejo Municipal de Dosquebradas y el acuerdo 001 de del 13 de junio de 2022 y el acuerdo 02 del 13 de junio de 2022 de la Junta Directiva de EDOS, con autonomía financiera, administrativa y jurídica, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Ley 3 de 1991, Ley 9 de 1989, Ley 708 de 2001, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Ley 2079 de 2021, Plan Nacional y Municipal de Desarrollo; y demás normas concordantes o complementarias, declara que en el lote descrito anteriormente se desarrolla el proyecto TORRE CAMPESTRE D, se encuentra **DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO “TRANSFORMEMOS A DOSQUEBRADAS 2024-2027”** y con el Plan de acción de la Empresa EDOS.
8. Que mediante Contrato EDOS-AE-004-2023, y los Otro sí No. 1 de fecha 09 de abril de 2024 y Otro sí No. 2 de fecha 06 de febrero de 2025, se suscribió acuerdo de Alianza Estratégica para la construcción del proyecto inmobiliario Torre Campestre D en la actualidad *BONAIRE*, entre el Consorcio Suros y LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS, el cual tiene como objeto *“Aunar esfuerzos para desarrollar, construir y comercializar un proyecto de vivienda de interés social denominado BONAIRE, a través de un **encargo fiduciario inmobiliario con el predio de propiedad de la EDOS, en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE Y BENEFICIARIA**”*.
9. Que la cláusula tercera del contrato inicial estipula que: *“La EDOS tendrá la obligación de aportar y parquear en una fiducia inmobiliaria, el siguiente predio para el desarrollo del proyecto, libre de cualquier interferencia por invasión o posesión ilegal de particulares (..)”*.
10. Que el Aliado Estratégico suscribió Contrato de Fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INM BONAIRE, NIT 830053812-2**, el cual contempla dentro de sus condiciones de giro, la siguiente *condiciones Jurídicas: acreditar la adquisición del derecho de dominio del Inmueble por*

parte de la fiduciaria, para lo cual el Fideicomitente - Constructor deberá allegar un Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días, en el que constará mediante la transferencia real y efectiva con el lleno de los requisitos legales, el Fideicomiso Inmobiliario sobre los Inmuebles, y se suscribirá un contrato para ceder la posición contractual a Alianza Fiduciaria S.A.

11. Que por otra parte **MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE** en calidad de **GERENTE DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS “EDOS”**, NIT 816.005.795-1, calidad que acredita con el Decreto 414 del 10 de Septiembre del año 2024 expedido por el Municipio de Dosquebradas y el acta de posesión No. 115 del 10 de septiembre de 2024, con las facultades otorgadas en el acuerdo 007 del 30 de abril de 2022 expedido por el Concejo Municipal de Dosquebradas y el acuerdo 001 del 13 de junio de 2022 y el acuerdo 02 del 13 de junio de 2022 de la Junta Directiva de EDOS, con autonomía financiera, administrativa y jurídica, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Ley 3 de 1991, Ley 9 de 1989, Ley 708 de 2001, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Ley 2079 de 2021, Plan Nacional y Municipal de Desarrollo; y demás normas concordantes o complementarias, con facultades para celebrar uniones temporales, consorcios o convenios de asociación, otorgar subsidios, celebrar contratos y realizar alianzas estratégicas conferidas en el acuerdo 001 de junio 13 de 2022 de la Junta Directiva de EDOS mediante el cual se establecieron los estatutos de la Empresa; y las facultades conferidas en sesión de Junta Directiva Extraordinaria, celebrada el 18 de octubre de 2023, en el que autoriza al Gerente General realizar este tipo de Alianzas o negocios para desarrollar el Objeto social de la Empresa y transferir un inmueble a un fideicomiso a través de una fiducia previamente seleccionada, para la construcción de un proyecto de vivienda de interés social; que para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y en virtud del cual se constituyó un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INM BONAIRE, NIT 830053812-2**. En uso de las atribuciones constitucionales y facultades legales contenidas en la Ley 388 de 1997 y Ley 1537 de 2012, con el fin de que la Fiduciaria como vocera del mismo adquiera y mantenga la titularidad jurídica del inmueble que se va a transferir para su constitución y/o vigencia del mismo por parte del Fideicomitente Aportante con el fin de permitir al

Fideicomitente Constructor, realizar por su propia cuenta y riesgo el proceso de promoción, comercialización y construcción del Proyecto Inmobiliario de Interés Social **BONAIRE**, sobre el inmueble fideicomitado y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas inicialmente por los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto y una vez cumplidas las condiciones establecidas en dicho contrato, sean girados al Fideicomitente Constructor para la construcción del Proyecto, previo visto bueno de la supervisión técnica y/o de quien la fiduciaria designe para verificar las condiciones de giro.

12. Que LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS "EDOS" NIT: 816.005.795-1, como se dijo anteriormente, adquirió el lote de la siguiente manera empezando por su tradición así:

- a) Mediante la Resolución 0023 del 25 de octubre de 2022, EL MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTÁ D.C., Transfirió a título gratuito al Municipio de Dosquebradas Risaralda, la propiedad de un Bien fiscal para propósitos de vivienda. El cual corresponde al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 294-28075 y código predial No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0, **LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO ANTIGUO CLUB CAMPESTRE**, área urbana del Municipio de Dosquebradas Departamento de Risaralda.
- b) Mediante la Resolución 866 del 01 de junio de 2023, el MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS realiza cesión a TÍTULO GRATUITO DE BIENES FISCALES A LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS - EDOS. La transferencia realizada del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 294-28075 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Dosquebradas y con código catastral No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0, **LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO ANTIGUO CLUB CAMPESTRE**, área urbana del Municipio de Dosquebradas Departamento de Risaralda.
- c) Por medio de la resolución administrativa No. 188 del 18 de diciembre del año 2023 la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS, transfirió el dominio del predio singularizado en los numerales que anteceden, a título de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A

FIDUCIA MERCANTIL a favor del PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PARQUEO CAMPESTRE D Nit. No. 8300530363.

- d) Según escritura pública No. 919 de fecha 24 de JUNIO del año 2025 otorgada en la Notaria Segunda de Dosquebradas, FIDUCIARIA CENTRAL S.A VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO CAMPESTRE D. NIT 8300530363, realizó la RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 294-28075 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Dosquebradas, a favor de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS "EDOS" NIT. 8160057951, actual titular del dominio.
- e) Mediante escritura pública No. 375 de fecha 05 de febrero de 2026 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Dosquebradas, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS "EDOS" realizó Reloteo, Cesión de bienes obligatoria de zonas con destino a uso público y Condición Resolutoria, sobre el inmueble de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria 294-28075 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Dosquebradas y con código catastral No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0, **LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL PUNTO ANTIGUO CLUB CAMPESTRE**, área urbana del Municipio de Dosquebradas Departamento de Risaralda, generando los siguientes bienes inmuebles:

LOTE	ÁREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Área de cesión vial (vía local calle 19A y Cra 8C) y (vía colectora calle 19B)	1560.10	294-111655
Área predio Bonaire	2460.79	294-111656
Área predio parqueadero	1157.31	294-111657
Área predio futuro desarrollo	2715.80	294-111658
ÁREA TOTAL	7894	

6. Que, los lotes a transferir al Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INM BONAIRE NIT 830053812-2**, se identifican en la nomenclatura urbana como:

A. ÁREA PREDIO BONAIRE, ubicado en el área urbana del Municipio de Dosquebradas, Departamento de Risaralda, identificado con matrícula inmobiliaria **No. 294-111656** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, ficha catastral global **No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0**, con un área de dos mil cuatrocientos sesenta punto setenta y nueve (2.460,79 m²) metros cuadrados, el cual se encuentra alinderado así: Por El **NORTE**, Desde El Punto Cd-Rv03, Coordenadas 2,092,226n - 4,702,337e, Hasta El Punto Cd-03c, Coordenadas 2,092,197n - 4,702,374e, Con Predio Área De Cesión Vial Calle 19 B En Una Distancia De 27.12 Mts. Por El **ORIENTE**, Desde El Punto Cd-03c, Coordenadas 2,092,197n - 4,702,374e, Hasta El Punto Cd-03, Coordenadas 2,092,165n - 4,702,357e, En Línea Quebrada Pasando Por Los Puntos Cd-03a C, Cd-03b Con Predio Parqueadero En Una Distancia De 32.85 Mts. Por El **OCCIDENTE**, Desde El Punto Cd-05b, Coordenadas 2,092,180n - 4,702,307e, Hasta El Punto Cd-Rv03, Coordenadas 2,092,226n - 4,702,337e, En Línea Quebrada Pasando Por Los Puntos Cd-05 C, Cd-05d, Cd-05e, Cd-Rv03a Con Predio Futuro Desarrollo En Una Distancia De 60.49 Mts. Por El **SUR**, Desde El Punto Cd-03, Coordenadas 2,092,165n - 4,702,357e, Hasta El Punto Cd-05b, Coordenadas 2,092,180n - 4,702,307e, En Línea Quebrada Pasando Por Los Puntos Cd-04, Cd-05, Cd-05a Con Predio Identificado Con Ficha Catastral 66170010302100002000 (Suelo De Protección) En Una Distancia De 61.86 Mts.

B. ÁREA PREDIO PARQUEADERO, ubicado en el área urbana del Municipio de Dosquebradas, Departamento de Risaralda, identificado con matrícula inmobiliaria **No. 294-111657** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, ficha catastral global **No. 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0**, con un área de 1157,31 metros cuadrados, cuyos linderos, dimensiones y coordenadas Son: Por El **NORTE**, Desde El Punto Cd-03 C, Coordenadas 2,092,197n - 4,702,374e, Hasta El Punto Cd-Rv02, Coordenadas 2,092,179n - 4,702,401e, Con Predio Área De Cesión Vial Calle 19 B En Una Distancia De 29.70 Mts. Por El **Oriente**, Desde El Punto Cd-Rv02, Coordenadas 2,092,179n - 4,702,401e, Hasta El Punto Cd-Rv01, Coordenadas 2,092,149n - 4,702,379e, Con Carrera 8c En Una Distancia De 29.85 Mts. Por El **Occidente**, Desde El Punto Cd-03, Coordenadas 2,092,165n - 4,702,357e, Hasta El Punto Cd-03c, Coordenadas 2,092,197n - 4,702,374e, En Línea Quebrada Pasando Por Los Puntos Cd-03a C, Cd-03b Con Predio Bonaire En Una Distancia De 32.85 Mts. Por El **Sur**, Desde El Punto Cd-03, Coordenadas 2,092,165n - 4,702,357e, Hasta El Punto Cd-Rv01, Coordenadas 2,092,149n - 4,702,379e, Con Predio Identificado Con Ficha Catastral 66170010302100002000 (Suelo De Protección) En Una Distancia De 20.70 Mts.

13. Que, en virtud de lo expuesto con anterioridad, hace uso de sus atribuciones legales, el GERENTE de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS (EDOS),

14. Que la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS – EDOS profirió la resolución **No. 031 DEL 22 DE ABRIL DEL AÑO 2026** por medio de la cual se transfiere a título de fiducia mercantil dos lotes de propiedad de la EDOS, lotes identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 294-111656 y 294-111657 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas y ficha catastral del predio de mayor extensión N° 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0, distinguidos en la nomenclatura urbana como **ÁREA PREDIO BONAIRE y ÁREA PREDIO PARQUEADERO**, respectivamente, ubicados en el área urbana del municipio de Dosquebradas, departamento de Risaralda.

15. Modifíquese la **CLÁUSULA SEXTA de la resolución No. 031 DEL 22 DE ABRIL DEL AÑO 2026**, en la cual se estableció el valor de los inmuebles objeto de transferencia por un valor comercial de \$ 2.334.369.943,60, al haberse calculado el volumen de ventas del proyecto tomando como referencia el salario mínimo legal mensual vigente correspondiente el año 2026, guardando relación con el valor asignado al lote en escritura pública de restitución de fiducia mercantil otorgada mediante escritura pública No. 0919 de fecha 24 de junio del año 2025 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Dosquebradas, y al valor asignado al bien inmueble en formato de vinculación de persona jurídica de Alianza Fiduciaria de fecha 12 de febrero del año 2025. Verificado el cálculo, se evidenció que la base correcta debía corresponder al salario mínimo legal mensual vigente del año 2025, por ser el año en que efectivamente se realizaron las ventas del proyecto, acorde con el avalúo método residual ajustado como se dijo, a las unidades reales a transferir.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Modificar la citada resolución **No. 031 DEL 22 DE ABRIL DEL AÑO 2026** por medio de la cual se transfiere a título de fiducia mercantil dos lotes de propiedad de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS – EDOS, lotes identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 294-111656 y 294-111657 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas y ficha catastral del predio de mayor extensión N° 0103 0000 0210 0003 0000 0000 0, distinguidos en la nomenclatura urbana como **ÁREA**

Calle 50 N° 14-56 Los Naranjos Dosquebradas – Risaralda

Código postal: 661002

Teléfonos: 6063496110 - 111-112-113

institucional@edos.gov.co- www.edos.gov.co



PREDIO BONAIRE y ÁREA PREDIO PARQUEADERO, respectivamente, ubicados en el área urbana del municipio de Dosquebradas, departamento de Risaralda.

En consecuencia, la **CLÁUSULA SEXTA** de la citada resolución quedará así:

SEXTO. VALOR. El inmueble que se transfiere por medio de la resolución 031 de 2026 es por la suma de **MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.637.540.202 M/CTE)**, en virtud que la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS - EDOS** transfiere el inmueble a título de fiducia mercantil con base en el artículo 41 de la ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, el predio tiene un valor según avalúo catastral AMCO en mayor extensión de \$2.315.859.000.

ARTICULO SEGUNDO. Todas las demás estipulaciones contenidas en la resolución **No. 031 DEL 22 DE ABRIL DEL AÑO 2026** continúan vigentes y sin modificación alguna.

ARTICULO TERCERO: La presente modificación rige a partir de su expedición.

Dado en Dosquebradas (Risaralda) al primer (01) día del mes de junio de 2026.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE



MANUEL ALBERTO RAMIREZ URIBE
Gerente General

PROYECTÓ

LINA PAOLA MORALES

REVISÓ

MANUEL ALBERTO
RAMIREZ

APROBÓ

MANUEL ALBERTO RAMIREZ