	NOTIFICACIÓN POR AVISO Radicado No. 20223000010011 Chía, 17-05-2022	CÓDIGO	FO-GJ-46
		VERSIÓN	1
		FECHA	19/03/2019

Chía, 17 de mayo de 2022

Señora
MARIA JOSEFINA RUIZ CARO
HEREDEROS INDETERMINADOS
Carrera 9ª # 22 – 85
Vereda Bojaca
Chía, Cundinamarca.

REFERENCIA: NOTIFICACIÓN POR AVISO.
(C.P.A.C.A, ARTICULO 69).
OFERTA DE COMPRA No. 03 DE 2022

Respetado Señora:

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y ante la imposibilidad de realizar la diligencia de notificación personal de la citación realizada mediante radicado de salida IDUVI Nro. 20223000008451 del 05 de mayo de 2022, citación entregada el día 09 de mayo de 2022, se procede a notificarle por **AVISO**, el contenido de la Oferta de Compra No. 03 del 04 de mayo de 2022 ***"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 03 DE 2022"***, sobre una franja de terreno del bien inmueble ubicado en la Vereda Bajaca del Municipio de Chía, Cundinamarca, No. 00-00-0004-1529-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-784862, de propiedad de la señora **MARIA JOSEFINA RUIZ CARO**. Documento que se anexa en copia integra en dos (02) folios a doble cara y un (1) folio sencillo.

Se informa que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente a la entrega del presente aviso, en la dirección de destino registrada en el expediente.

Cordialmente,

EDUCARDO ESPINOSA PALCIOS
Gerente General

Anexo: Oferta de compra No. 03 de 2022 – Copia de avalúo comercial – Normas de enajenación voluntaria.

Proyectó: Diego Andrés Cifuentes Olarte – Profesional Universitario.
Revisó: Diana Carolina Baracaldo Rodriguez – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.

Archivar en: Expediente Predio la Pinita – Proyección Vial Calle 23.

	NOTIFICACIÓN POR AVISO Radicado No. 20223000010011 Chía, 17-05-2022	CÓDIGO	FO-GJ-46
		VERSIÓN	1
		FECHA	19/03/2019

AVISO DE NOTIFICACIÓN DE ACTO ADMIINISTRATIVO

Acto Administrativo a notificar: Oferta de Compra No. 03 del 04 de mayo de 2022 ***"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 03 DE 2022"***

Persona a Notificar: La señora **MARIA JOSEFINA RUIZ CARO** identificada con cédula de ciudadanía No. 20340029 (Herederos determinados e indeterminados), quien actúa como propietaria inscrita del bien inmueble identificado con cédula catastral 00-00-0004-1529-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-784862.

Fundamento del Aviso: Imposibilidad de notificar personalmente, teniendo en cuenta la remisión del oficio con radicado de salida IDUVI Nro. 20223000008451 del 05 de mayo de 2022, citación entregada el día 09 de mayo de 2022 en la Vereda Bojaca – Carrera 9ª # 22 – 85 .

EL GERENTE GENERAL

Hace saber que, mediante oficio de salida IDUVI Nro. 20223000008451 del 05 de mayo de 2022, dirigido a la señora **MARIA JOSEFINA RUIZ CARO** identificada con cédula de ciudadanía No. 20340029, entregado el día 09 de mayo de 2022, en el cual se comunicó que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTION TERRITORIAL DE CHIA - IDUVI, expidió la Oferta de Compra No. 03 del 04 de mayo de 2022 ***"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 03 DE 2022"***.

En dicha citación, se indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la notificación del acto administrativo a las personas interesadas.

Que en vista de la imposibilidad de notificar personalmente a la señora **MARIA JOSEFINA RUIZ CARO** identificada con cédula de ciudadanía No. 20340029, quien actúa como propietaria inscrita del bien inmueble identificado con cédula catastral 00-00-0004-1529-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-784862, y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a realizar la notificación por aviso de la ya referida Oferta de Compra No. 03 de 2022, siendo imperativo señalar que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino, así mismo, se hace saber que contra esta no procede ningún recurso de acuerdo a lo establecido en los incisos 1º del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 5º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Para constancia se firma,

EDUCARDO ESPINOSA PALACIOS
GERENTE GENERAL

Anexos: Oferta de compra No. 03 de 2022 – Copia de avalúo comercial – Normas de enajenación voluntaria.

Proyectó: Diego Andrés Cifuentes – Profesional Universitario.
Revisó: Diana Carolina Baracaldo Rodriguez – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.

Archivar en: Expediente Predio Montecarlo – Proyección Vial Calle 23.

Destino: DEPENDENCIA DE SALIDA

No. 20215800029992
Fecha Radicado: 2021-12-29 12:38:35
Anexos: 1 FOLIO.

IDUVI

2.021

AVALÚO COMERCIAL
LOTE "MONTECARLO"
VEREDA BOJACA
MUNICIPIO DE CHIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

SOLICITANTE:

IDUVI CHIA

NOVIEMBRE 08 DE 2.021

Radicado entregado
a Juridica

Contenido

1. RESUMEN EJECUTIVO 2
2. INFORMACIÓN GENERAL 3
3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR 4
4. INFORMACIÓN DEL SECTOR 4
5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE 7
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL 11
7. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
8. CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
9. METODOLOGÍA VALUATORIA 12
10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME 24
11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO 24
12. OTRAS CONSIDERACIONES 25
13. AVALÚO COMERCIAL 26
14. ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO 28

1. RESUMEN EJECUTIVO

Solicitante	IDUVI Chía.
Dirección	Lote "Montecarlo"
Municipio	Chía.
Departamento	Cundinamarca.
Firma Valuadora	Borrero Ochoa y Asociados Ltda.
Gerente	Ec. Oscar A. Borrero Ochoa.
Directora de Avalúos	Ing. Paola Vásquez Hernández.
Avaluador	Ing. Angélica Bolivar.
Fecha de Visita	Mayo 14 de 2.021.
Fecha de Elaboración	Noviembre 08 de 2.021.
Área Total de Terreno (M2)	6.453,09 m².
Área de Terreno Afectada (M2)	2,12 m².
Tipo de inmueble	Lote de Terreno y Construcciones.
Valor Comercial	$ 2.995.640.

Documentos Suministrados

Ficha Predial de fecha veintinueve (29) de Noviembre de Dos mil veinte (2.020) elaborada por el Instituto de desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI

Copia de Reporte VUR (Ventanilla Única de Registro) del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-784862, con fecha de consulta del veintisiete (27) de Mayo del año dos mil veintiuno (2.021).

Levantamiento topográfico de fecha Noviembre de Dos mil veinte (2.020) elaborado por el Instituto de desarrollo Urbano, vivienda y gestión territorial de Chía – IDUVI.

Norma de uso del suelo otorgado por la Secretaria de planeación, dirección de ordenamiento territorial y Plusvalía de Chía, con fecha del Cuatro (04) de Febrero del año Dos mil veintiuno (2.021).

Estudio de títulos con fecha de elaboración trece (13) de Mayo de 2.021, elaborado por el Instituto de desarrollo Urbano, vivienda y gestión territorial de Chía – IDUVI.

Escritura Pública No. Novecientos sesenta y dos (962) con fecha del diez (31) de Diciembre de mil novecientos ochenta y tres (1.983), otorgada por la Única de Chía.

2. INFORMACIÓN GENERAL

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

NOMBRE DEL SOLICITANTE	Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI.
IDENTIFICACION	NIT. 900.806.301-7.
OBJETO DE LA VALUACIÓN	El presente informe de avalúo se realiza a petición del solicitante, con fines comerciales.
FECHA DE VISITA	Mayo 14 de 2.021.
FECHA DE ELABORACIÓN	Noviembre 08 de 2.021.

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

País	Colombia.
Departamento	Cundinamarca
Municipio	Chía.
Vereda	Bojacá.
Dirección	Montecarlo

4. INFORMACIÓN DEL SECTOR

Localización del Predio

A continuación se presenta el plano la localización específica del predio dentro del municipio de chía.

Fuente: Google Earth

Servicios Públicos	El sector donde se localiza el predio objeto de estudio en general cuenta con los siguientes servicios públicos básicos y complementarios: acueducto, energía eléctrica, telefonía fija, red de internet, alumbrado público y recolección de basuras.

Usos predominantes y Tipos de Edificación

Este sector se caracteriza por ser de uso residencial con construcciones nuevas y antiguas, las cuales cuentan con muy buenos acabados y presentan especificaciones técnicas sismo resistentes, adicional también existen muchas casas en condominios de tipo campestre el uso predominante de la zona es residencial.

El comercio cualificado de servicios se encuentra sobre las vias principales que confluyen a la plaza principal del casco urbano del municipio de Chia.

Adicionalmente la zona cuenta con equipamientos tales como colegios y Gimnasios educativos, así como también en cercanía se localiza la Secretaría de Tránsito y transporte de Chía, Surtimayorista Chía, Banco Caja Social y sede Famisanar entre otros dada la colindancia con el área residencial Urbana del Municipio.

Vías de Acceso

Fuente: Google Maps

Vías de Acceso

Las vias de acceso al predio objeto de avalúo son:

- Carrera 9
- Calle 21

Actualmente la zona a la cual pertenece el inmueble cuenta con frente sobre vía sin pavimentar.

Servicio de Transporte Público

El sector Central de Chía cuenta con importantes vías de accesibilidad a la zona las cuales cuentan con buses y taxis que transitan principalmente en el día. También existe transporte intermunicipal sobre las vías principales del sector con transporte continuo desde y hacia Bogotá y otros municipios de la sabana.

Estrato Socio – Económico

Según estudio de estratificación para la ciudad de Chia enmarcado dentro del decreto 069 de 1996 de la alcaldía de Chía, el sector es rural, teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente para predios de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley ciento cuarenta y dos (142) de mil novecientos noventa y cuatro (1.994). Los demás predios se catalogan como comercial o dotacional según sea el caso.

NORMATIVIDAD

Imagen 1. Localización predio. **Fuente**: Aerofotografía. 2014.

El Municipio de Chia se encuentra reglamentado actualmente por el Acuerdo No. Diecisiete (17) del Dos mil (2.000). Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía – POT- del Municipio de Chía – Cundinamarca.

Topografía	Plana

5. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE

INFORMACIÓN JURÍDICA	
Propietario:	**MARIA JOSEFINA RUIZ CARO** CC. No. 20.340.029
Régimen de propiedad horizontal:	No Aplica.
Matrícula Inmobiliaria:	50N-784862
Cedula Catastral:	00-00-0004-1529-000
Gravámenes, Limitaciones al Dominio u otras Medidas Cautelares:	Valorización causada por la pavimentación de la vía Chía-Cajicá, constituida por parte de la Gobernación de Cundinamarca.

Tipo de inmueble	El predio objeto de avalúo corresponde a una finca con invernaderos.
Uso	Agrícola Bajo Invernadero.
Ubicación	El predio objeto de estudio de avalúo se encuentra localizado en la vereda Bojaca.

TERRENO

CABIDA

El área de terreno en donde se establece el predio objeto de avalúo cuenta con una extensión superficiaria de Seis mil cuatrocientos cincuenta y tres punto cero nueve metros cuadrados (**6.453,09 m2**).

Fuente: Levantamiento topográfico elaborado por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI.

LINDEROS GENERALES

Partiendo del punto suroccidental a noventa y cuatro metros (94.00 mts) de la carretera que de Chía conduce a Cajicá sobre el costado Norte de la servidumbre de entrada de este punto indicado sigue hacia el norte, por el costado Occidental, por el centro del vallado y en longitud de ciento ocho metros (108 mtrs), colindando con la compradora; de este punto vuelve hacia el Oriente, por el costado Norte, por el centro de un vallado y cerca de alambre en longitud de sesenta y un metros (61.00 mtrs), colindando con Misael Lara; de este punto hacia el Sur, por el costado oriental, cerca de por medio en longitud de ciento cuatro metros con diez centímetros (104.10 mtrs) colindando con el vendedor POR EL SUR, de este punto hacia el occidente, en longitud de veintitrés metros veinte centímetros (23.20 mtrs), de este punto hacia el Sur en longitud de tres metros treinta centímetros (3.30 mtrs), de este punto hacia el Occidente, en longitud de treinta y siete metros (37.00 mtrs) colindando con la servidumbre de entrada y cierra.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE AFECTACIÓN

Partiendo del punto F1 al punto G en una distancia de un metro con siete centímetros (1.07 m), del punto G al punto G1 en una distancia de tres metros con noventa y cinco centímetros (3.95 m), del punto G1 al punto F1 en una distancia de cuatro metros con cinco centímetros (4.05 m) y encierra.

Fuente: Estudio de títulos con fecha de elaboración trece (13) de Mayo de 2.021, elaborado por el Instituto de desarrollo Urbano, vivienda y gestión territorial de Chía – IDUVI.

Topografía	Plana.
Forma	Polígono Irregular.

Construcciones y Mejoras		
Área Total de Construcciones y Mejoras	**Descripción**	**Área (m)**
	Cerca Viva	33,09
	Cerca materializada con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas	60,63

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS REQUERIDAS

M1	Cerca Viva
M2	Cerca materializada con postes de concreto y 4 hilos de alambre de púas

Norma Urbana Aplicada al Predio

El Municipio de Chía se encuentra reglamentado actualmente por el Acuerdo No. Diecisiete (17) del Dos mil (2.000), Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chia - POT- del Municipio de Chia - Cundinamarca.

NORMA URBANISTICA ZONA RURAL SUBURBANA (ZRS)

Articulo 221. Zona Rural Suburbana (ZRS)

ZONA RURAL SUBURBANA	No 10
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales Nº 2, se localiza en el área inmediata a la zona residencial urbana. Y cuya densidad es intermedia entre la zona urbana y la zona de granjas. Es un área rural en la que se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad y son diferentes a las zonas de expansion urbana previstas en la Ley 388 de 1997.	
USO PRINCIPAL Actividades de pancoger.	
USOS COMPATIBLES Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos de vivienda. Comercio I, institucional I y II.	
USOS CONDICIONADOS Industria tipo I, comercial II.	
USOS PROHIBIDOS Comercial III, industrial II, III, institucional III.	

Area minima lote 1.000 metros
Frente minimo: 20 metros
Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos
Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante
Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda
Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario
Índice de ocupación: el 30%
Altura y número de pisos: 2 pisos
Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre via V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%.
Parqueos: 2 por vivienda, comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.
Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL

No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.

7. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo comercial de terreno y construcción se realiza a petición del solicitante con fines comerciales.

8. CONDICIONES RESTRICTIVAS

Condición	Descripción
Estabilidad de suelo:	El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación, NO encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa.
Impacto ambiental:	El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio NO cuenta con riesgo de inundación.
Seguridad	No se evidenciaron problemas de inseguridad al momento de la visita técnica de inspección.

9. METODOLOGÍA VALUATORIA

Metodologías Empleadas

9.1 Metodología Valuatoria

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio, la metodologia aplicada hace referencia al método comparativo de mercado y el método o técnica residual.

9.1.1. Método comparativo de Mercado. (Ver estudio de mercado de la zona).

Las mediciones de valor se suponen en un mercado principal activo o en ausencia de dicho mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo a valorar.

Ahora bien, para la determinación del valor razonable o valor comercial se deberá tener en cuenta el Mayor y Mejor uso del bien objeto de avalúo.

En el presente avalúo se realizó un estudio de ofertas de lote, casas y proyectos en el Sector de Chia, anotando que en el sector se evidencia una importante presencia de condominios y parcelaciones.

Se encontraron cinco (05) ofertas de lotes en venta y además tres (03) proyectos cercanos a las cuales se indago por variables observables como la ubicación, piso, área construida y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre:

Lotes en Venta

INMUEBLES EN VENTA									
OF	FUENTE	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN SECTOR/VEREDA	CONTACTO	AT(M2)	VALOR PEDIDO	NEG	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO NEGOCIADO
1	Finca Raiz	Lote	La Balsa	3002078658	2150	$ 900.000.000	3%	$ 873.000.000	$ 406.046,51
2	Finca Raiz	Lote	Fonqueta	3224537306	730	$ 480.000.000	20%	$ 384.000.000	$ 526.027,40
3	Finca Raiz	Lote	Cerca de Piedra	3016975750	1260	$ 640.000.000	5%	$ 608.000.000	$ 482.539,68
4	Finca Raiz	Lote	Cerca de Piedra	3215453395	1620	$ 700.000.000	3%	$ 679.000.000	$ 419.135,80
5	Finca Raiz	Lote	Cerca de Piedra	3107878650	3335	$ 1.200.000.000	3%	$ 1.164.000.000	$ 349.025,49

A continuación se encuentra la georreferenciación de las ofertas:

Fuente: Google Earth. Elaboracion Propia

Obteniendo el siguiente análisis estadístico:

Promedio	$ 436.554,98
Desviación Estándar	$ 68.948,37
Coeficiente de Variación	15,79%
Límite Superior	$ 505.503,35
Límite Inferior	$ 367.606,60

De esta manera se evidencia un coeficiente de variación de **15,79%** y a partir del cual se obtiene un valor unitario promedio de **$ 436.000/m2**, con un rango de valores que oscila entre **$ 367.000/m2** y **$ 505.000/m2** aproximadamente. Ahora bien, dada la dispersión de la muestra y la presencia de valores especulativos, se procede a aplicar la metodología de valoración establecida en el artículo 4 y 14 de la resolución 620 con el fin de tener un valor representativo de la zona rural suburbana.

Por su parte el método o técnica residual se define de la siguiente manera: "*Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado*"

Esta técnica también resulta ser aplicable para entornos especulativos con el fin de determinar el valor máximo a pagar por un constructor por un lote de terreno desarrollando la norma especifica permitida al inmueble objeto de estudio y respetando los parámetros de libre empresa.

De tal modo, se procede a realizar el análisis del valor comercial del inmueble por valor residual (Técnica Residual – Potencial de Desarrollo) de la siguiente manera:

ANÁLISIS POR VALOR RESIDUAL (TÉCNICA RESIDUAL – POTENCIAL DE DESARROLLO)

Ajustes: Los principales ajustes que se llevan a cabo, incluyen los relacionados con las características de comercialización del terreno, las posibilidades de uso y desarrollo, así como la normatividad vigente aplicada al predio.

Aplicación: Como primera investigación de valor se procede a encontrar la potencialidad edificativa del lote según la norma actual vigente. Se procede a realizar un ejercicio metodológico en donde se plantea un ejercicio desarrollando unidades una unidad residencial.

Aplicación de la Técnica Residual.

Este método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que pagaría un comprador constructor por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda construir.

El proceso por seguir es el siguiente:

1. Con base en las normas se identifica el área máxima construible, se determina terreno neto urbanizable, aislamientos, índice de ocupación máximo y área total construida. En el caso específico se aplica la normatividad para inmuebles bajos normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

2. Se determina el valor esperado en ventas del proyecto que resulta de multiplicar el área útil vendible por el precio por m2 esperado en ventas según el mercado actual de la zona.

   Como soporte sobre el cual se calculan las ventas se realiza un estudio de mercado en el cual se encuentra un promedio de venta por metro cuadrado para unidades residenciales de **$ 4.300.000/m2**, este valor refleja la posible demanda de este servicio en el Occidente de Chía, teniendo en cuenta condiciones propias de localización para productos inmobiliarios tipo Casa.

Las unidades de venta planteadas para la venta obedecen a los parámetros expuestos anteriormente y a la aplicación y posible concertación de la licencia, a continuación se exponen los resultados del ejercicio planeado:

EJERCICIO: DESARROLLO DE USO RESIDENCIAL.

El ejercicio de vivienda se plantea con las áreas útiles resultantes de la aplicación de la normatividad vigente. Se plantea el máxima área que pueda edificarse, y posterior a esto se plantean las unidades que sean más atractivas para el sector, por lo cual se analiza el panorama de ventas para vivienda puntual.

El área total planteada para a edificar obedece al área ocupada en planta por un máximo de dos (2) pisos, bajo las condiciones especificas normativas expresadas a continuación:

Densidad: 10 Viviendas por Hectárea
Área mínima lote: 1.000 metros
Frente mínimo: 20 metros
Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos
Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante.
Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante. 4 habitantes por vivienda
Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario
Índice de ocupación: el 30%
Altura y número de pisos: 2 pisos
Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.
Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%.
Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.
Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.

Fuente: Acuerdo 17 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial – POT)

El aprovechamiento es restringido, por lo que aplicando la norma en edificación se realiza el planteamiento de una vivienda vendible de buenas condiciones comerciales; adicionalmente, las construcciones que actualmente se venden son de áreas construidas en promedio de 200 m2, sin embargo se formula un producto vendible tipo casa con las áreas máximas posibles de acuerdo a la dinámica inmobiliaria del sector al valor unitario de venta de **$ 4.300.000/m2**, el cual se justifica a partir de la siguiente información de mercado:

DF	FUENTE	PROYECTO	CONTACTO	AC	VALOR PEDIDO	VALOR UNITARIO
1	Finca Raiz	PORTOBARI	Código: 6353656	132	$ 550.000.000	$ 4.166.666,67
2	Finca Raiz	PORTOBARI	Código: 6353657	132	$ 590.000.000	$ 4.469.696,97
3	Finca Raiz	CAMINOS DE LA CAROLINA	Código: 6080620	160	$ 675.980.000	$ 4.224.875,00

Obteniendo el siguiente análisis estadístico:

Promedio	$ 4.287.079,55
Desviación Estándar	$ 160.807,01
Coeficiente de Variación	3,75%
Límite Superior	$ 4.447.886,56
Límite Inferior	$ 4.126.272,53
Máximo	$ 4.469.696,97
Mínimo	$ 4.166.666,67

De acuerdo con lo anterior se obtiene un valor promedio en aproximación a **$ 4.300.000/m2**, con un coeficiente de variación del **3,75%**, el cual es estadísticamente representativo y cumple con los estándares de calidad establecidos en la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Es de notar que los inmuebles ofrecidos de acuerdo a la investigación de mercado cuentan con áreas que oscilan entre **132 m² y 160 m²**.

A continuación se presenta el desarrollo del ejercicio residual:

1. Para el ejercicio planteado se descuentan todas aquellos costos y gastos que debe incurrir un proyecto para poderse desarrollar (Costos Directos e Indirectos, financieros, de ventas, licencias, financieros, cargas entre otros) los costos directos se toman con referencia a la revista Construdata Edición 200 (Septiembre de 2.021 - Noviembre de 2.021). En el caso de las viviendas el valor consultado corresponde a $ 1.900.000 por metro cuadrado de área construida.

   Dado que el predio se encuentra en un sector consolidado, no se aplican costos de urbanismo adicionales a los costos ya planteados.

2. Al valor obtenido de las ventas menos los costos se descuenta una utilidad esperada según la dinámica inmobiliaria teniendo como factor determinante el tipo de proyecto que sobre el lote se desarrolle (Factor Alfa).

3. Para la determinación del factor alfa, se tendrá en cuenta lo siguiente: "En un proyecto de viviendas puede oscilar entre el 12% y 17%. En un buen edificio de oficinas podría llegar al 20%. En Centros Comerciales oscila entre el 16% y 20%. El presente avaluador ha realizado varios estudios sobre este particular para las diferentes Lonjas del país, que pueden estudiarse en las

correspondientes publicaciones, además del Libro Avalúos de Inmuebles y Garantías, Oscar Borrero Ochoa, Editorial Bhandar, Bogotá, 3ª. Edición 2008, donde también se ratifica los datos anteriores".

4. El resultado obtenido corresponde al valor del global del lote.

A continuación se muestran los cálculos realizados para el ejercicio planteado:

Ejercicio: Potencial de Desarrollo

DESCRIPCIÓN	%	UN	VALOR	UNIDADES
AREA BRUTA			6.453,09	m2
AREA NETA URBANIZABLE			6.453,09	m2
AREA UTIL PREDIO			6.453,09	m2
AISLAMIENTOS		m	1.634,32	m2
ZONA LIBRE PARA CUMPLIR INDICE			2.900	m2
AREA OCUPADA PRIMER PISO			1.918,77	m2
AREA OCUPADA PISOS SUPERIORES			1.918,77	m2
INDICE DE OCUPACION PREDIO			0,30	
INDICE DE CONSTRUCCION			0,59	
ALTURA PROPUESTA			2,00	Pisos
AREA CONSTRUIDA SIN SOTANO			3.837,54	m2
AREA CONSTRUIDA POR PISO			1.918,77	m2
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA			3.837,54	m2
CIRCULACIONES INTERIORES VIVIENDA	10%		383,75	m2
AREA CONSTRUIDA SIN CIRCULACIONES			3.453,79	m2
ÁREA VENDIBLE DE VIVIENDA			3.453,79	m2
AREA PROMEDIO VIVIENDA			550,00	m2
NO. UNIDADES VIVIENDA			6,28	Un
No. PARQUEADEROS VIVIENDA			13	Un
PARQUEOS TOTALES			13	Un
ÁREA DE PARQUEO			325	m2
AREA PARQUEO ZONA LIBRE DISPONIBLE			4.534	m2

ANÁLISIS DE VENTAS Y COSTOS	
VALOR M2. VENTA CASA	$ 4,300,000
VALOR VENTA CASA	$14.851.279.800
TOTAL VENTAS	**$14.851.279.800**
COSTOS DIRECTOS	
VALOR POR M² DE CONSTRUCCIÓN CASA	$ 1,900,000
VALOR POR M² DE PARQUEO EN PLANTA	$ 250.000
TOTAL COSTO CONSTRUCCIÓN	**$7.372.576.000**

COSTOS INDIRECTOS				
GENERALES				
LICENCIA	0,50%	C.D	C$	36.862.880
SEGUROS	0,15%	C.D	C$	11.058.864
IMPUESTOS	0,50%	C.D	C$	36.862.880
SERVICIOS	0,50%	C.D	C$	36.862.880
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA	0,25%	C.D	C$	18.431.440
ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D	C$	18.431.440
DISEÑO	0,50%	C.D	C$	36.862.880
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,50%	C.D	C$	36.862.880
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,30%	C.D	C$	22.117.728
DISEÑO ELECTRICO	0,30%	C.D	C$	22.117.728
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,30%	C.D	C$	22.117.728
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	7,00%	C.D	C$	516.080.320
GERENCIA DE OBRA	2,50%	VTAS	C$	371.281.995
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	4,00%	VTAS	C$	594.051.192
NOTARIALES	0,50%	VTAS	C$	74.256.399
FIDUCIA	0,40%	VTAS	C$	59.405.119
FINANCIEROS	**3,00%**	**C.D.**	**C$**	**221.177.280**
TOTAL INDIRECTOS	**28,96%**	**C.D.**	**C$**	**2.134.841.633**

RESULTADOS				
TOTAL COSTOS DIRECTOS		$	7.372.576.000	49,64%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$	2.134.841.633	14,37%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION		$	9.507.417.633	64,02%
URBANISMO	$ 100.000	$	645.309.000	
UTILIDAD Y LOTE		$	4.698.553.167	35,98%
UTILIDAD		$	1.930.666.374	13,00%
LOTE		**$**	**2.767.886.793**	**18,64%**
VALOR METRO CUADRADO TERRENO BRUTO		**$**	**428.924**	
VALOR METRO CUADRADO TERRENO BRUTO (REDONDEO)		**$**	**430.000**	

El ejercicio anterior permite establecer un valor potencial máximo el cual estaría dispuesto a pagar un constructor por el lote objeto de avalúo.

CONCLUSIÓN

La información concluida obedece a la premisa del mayor y mejor uso, del potencial de desarrollo se obtiene un valor unitario de lote en bruto para construir en el sector es decir que un constructor máximo pagaría un valor unitario de terreno de **$ 430.000/m2** por el lote objeto de estudio para el desarrollo un proyecto de acuerdo a la normatividad especifica establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio. Ahora bien, de la investigación de lotes en el sector disponibles para la venta el valor unitario se encuentra en un valor promedio de **$ 436.000/m2** con un rango de valores entre **$ 367.000/M2** y **$ 505.000/M2.**

De acuerdo con lo anterior se determina que los valores encontrados resultan ser similares, sin embargo para concluir el valor se adopta el valor metro cuadrado obtenido del método o técnica residual que obedece a la condición de suelo rural suburbano en cifras redondas siendo esta de **$ 430.000/m2.** Lo anterior toda vez que se considera razonable el valor promedio dada la localización específica del predio objeto de estudio. (Área inmediata a la zona residencial urbana)

A continuación, se presenta un resumen del valor concluido:

Ítem	Área (m2)	Valor Unitario ($/m2)	Valor Total ($)
Terreno	2,12	$ 430.000	$ 911.600

De tal modo, se establece un valor total de terreno de **$ 911.600**, para una extensión superficiaria afectada de **2,12 m2**, con un valor unitario de **$ 430.000/m2**.

Valoración de Mejoras:

CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS					
ITEM	DESCRIPCION	VALOR DEPRECIADO	AREA	VALOR CONSTRUCCION	UNIDAD
M1	Cerca Viva	$ 30.000	33,09	$ 992.700	m
M2	Cerca materializada con postes de concreto y 4 hilos de alambre de puas	$ 18.000	60,63	$ 1.091.340	m
		TOTAL		$ 2.084.040	

De tal modo, la valoración de las construcciones presentes en el predio se representan a continuación:

VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAS	**$ 2.084.040**

DAÑO EMERGENTE

Para los efectos de cálculo de indemnización se aplicarán las normas, métodos y procedimientos, señalados en la Resolución 898 de 2.014, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Daño Emergente

En el presente capitulo se exhiben los conceptos aplicados de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

Gastos de Notariado y Registro

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- ✓ **Por Compraventa**

Los cálculos correspondientes a costos por concepto de Notariado y Registro por concepto de compraventa, se realizan en base al avalúo comercial presentado.

COMPRAVENTA		
Registro	Beneficencia	Notariado
$ 36.900	$ 29.956	$ 619.320

CTL	SISTEMATIZACIÓN	TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO
$ 17.000	$ 1.337	$ 704.514

Nota: Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado previamente.

A partir de lo anterior se obtiene en total:

TOTAL DAÑO EMERGENTE
$ 704.514

10. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE LA PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohibe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, cualquier referencia del mismo, las cifras de valuación, nombre, y afiliaciones profesionales del valuador o la firma Borrero Ochoa y Asociados Ltda, sin consentimiento escrito de la misma.

11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
Los análisis y los resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
La firma avaluadora a través de personal autorizado ha realizado una visita personal al bien inmueble objeto de valuación.
Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura). El valuador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12. OTRAS CONSIDERACIONES

Las descripciones de los hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
El avalúo practicado por BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA. de Bogotá, corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.
En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA., desecha evaluar tales criterios en el análisis, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.
La inspección se realizó con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existente al momento de la inspección.
De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Gobierno nacional, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

13. AVALÚO COMERCIAL

PREDIO "MONTECARLO"
VEREDA BOJACA
MUNICIPIO DE CHÍA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
NOVIEMBRE DE 2.021

Ítem	Área (m2)	Valor Unitario ($/m2)	Valor Total ($)
Terreno	2,12	$ 430.000	$ 911.600
Construcciones y/o Mejoras			$ 2.084.040
Avalúo Comercial			$ 2.995.640

SON: DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.

AVALUADORES

AVALUADOR PRINCIPAL
Ec. OSCAR BORRERO OCHOA
R.A.A. AVAL-17153467
MATRICULA REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: 628 DE BOGOTÁ.
MIEMBRO DE LA CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

ING. PAOLA VÁSQUEZ
R.A.A. AVAL-1018450562
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
ESPECIALISTA EN AVALÚOS

ING. PAOLA VÁSQUEZ
R.A.A. AVAL-1018450562
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
ESPECIALISTA EN AVALÚOS

14. DAÑO EMERGENTE

PREDIO "MONTECARLO"
VEREDA BOJACA
MUNICIPIO DE CHÍA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
NOVIEMBRE DE 2.021

PREDIO "MONTECARLO"	
DESCRIPCIÓN	**VALOR TOTAL**
DAÑO EMERGENTE	$ 704.514

SON: SETECIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS M/CTE

AVALUADORES

AVALUADOR PRINCIPAL
Ec. OSCAR BORRERO OCHOA
R.A.A. AVAL-17153467
MATRICULA REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: 628 DE BOGOTÁ.
MIEMBRO DE LA CÁMARA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

ING. PAOLA VÁSQUEZ
R.A.A. AVAL-1018450562
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
ESPECIALISTA EN AVALÚOS

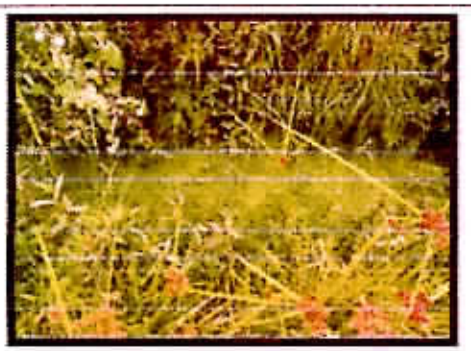
ING. ANGELICA BOLIVAR
R.A.A. AVAL-1014222484
INGENIERA CATASTRAL Y GEODESTA
ESPECIALISTA EN AVALÚOS

15. ANEXOS REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada

Construcciones y/o mejoras

Construcciones y/o mejoras



Terreno

Construcciones y/o mejoras

Entorno Vial	**Entorno Vial**

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICION Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA No. 03 DE 2022 (04 DE MAYO DE 2022)

INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 00-00-0004-1529-000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-784862.

DISPOSICIONES DE ORDEN LEGAL

Que, el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el Acto Legislativo N°. 1 de 1999, dispone: "*Se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio*".

Que, el artículo 287 de la referida Carta Magna determina que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que, el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 modificado por el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997 establece el procedimiento para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 se considera que existen motivos de utilidad pública que permiten el uso de la expropiación por vía administrativa, entre otros, para los siguientes casos:

> " *c) Ejecución de programa y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos*
>
> *(...)*
>
> *e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo*".

Que, el Honorable Concejo Municipal de Chía, en desarrollo de los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 expidió el Acuerdo 01 de 2007 y asignó al Alcalde Municipal, la competencia de declarar las condiciones especiales de urgencia que autoricen la procedencia para adelantar procesos de expropiación por la vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre los inmuebles dentro de la jurisdicción territorial.

Que, mediante el Decreto Municipal 056 de 2014 se creó el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA – IDUVI y se señalaron las funciones estableciendo en el artículo 10, literal a), numeral segundo siguiente: "*Adquirir mediante compra, expropiación o a cualquier título, bienes inmuebles para cumplir los fines propuestos en virtud al artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y las normas que las modifiquen, adiciones, sustituyan y complementen*".

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial – DOT, expidió la Resolución Nro. 2281 del 9 de julio de 2021 *"Por medio de la cual se precisa el trazado de la zona de reserva vial sobre los inmuebles identificados con código catastral 01-00-0173-0113-000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20034962, código catastral 00-00-0004-1332-000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-828542 y código catastral 00-00-0004-1529-000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-784862, ubicados en la Calle 23 entre la proyección de la carrera 2 y la carrera 9, según lo establecido en el acuerdo 17 del 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Municipal 32 de 2015 (Sistema Vial Municipal y se dictan otras disposiciones"*, mediante la cual se precisaron los predios y las áreas que se deben afectar para el desarrollo del trazado vial correspondiente.

Que, la Alcaldía Municipal de Chía expidió el Decreto Nro. 255 del 07 de octubre de 2021, *"POR EL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO DENOMINADO ADQUISICIÓN PREDIAL PARA LA PROYECCIÓN VIAL DE LA CALLE VEINTITRÉS (23) ENTRE LA CARRERA SEGUNDA ESTE (2.ESTE) Y LA CARRERA NOVENA (9ª) DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*.

Que, así mismo, la Alcaldía Municipal de Chía expidió el Decreto Municipal Nro. 256 del 07 de octubre de 2021 *"POR EL CUAL SE DECLARAN LOS MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL Y LAS CONDICIONES DE URGENCIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO ADQUISICIÓN PREDIAL PARA LA PROYECCIÓN VIAL DE LA CALLE VEINTITRÉS (23) ENTRE LA CARRERA SEGUNDA ESTE (2E) Y LA CARRERA NOVENA (9ª) DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*, sobre el bien inmueble identificado con cédula catastral No. 00-00-0004-1529-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-784862, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos Municipales Nos. 17 de 2000 y 168 de 2020.

Que de acuerdo con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007 en lo referente a los procesos de adquisición predial, señaló que el estado debe garantizar una justa indemnización, para ello el IDUVI expidió las Resoluciones 37, 38, 124 de 2017 y 120 de 2018 bajo la consideración que la indemnización tiene dos características, a saber: I) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y II) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que el levantamiento topográfico del predio identificado con cédula catastral 00-00-0004-1529-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-784862, realizado por la Ingeniera Lady Yanira González Barrero, Matrícula profesional Nro. 25335-5189099 CND, determinó un área total del predio de **SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (6.452.75 m²)** , estableciendo un área de afectación correspondiente a los **DOS METROS CON DOCE CENTÍMETROS CUADRADOS (2.12 m²).**

DISPOSICIONES DE LA OFERTA

En mi condición de Representante Legal del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA - IDUVI, conforme se acredita según Decreto de nombramiento No. 009 del 02 de enero de 2020, cargo para el cual tome posesión el mismo día, entidad facultada para llevar a cabo los procesos de adquisición de predios **en nombre y en representación del Municipio de Chía** conforme al Decreto 056 de 2014; se **DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN Y SE REALIZA UNA OFERTA DE COMPRA,** bajo las siguientes disposiciones:

PRIMERO: OBJETO-. Determinar el carácter administrativo de la adquisición y realizar una oferta de compra de conformidad con el ordenamiento legal establecido en la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 y la Ley 1682 de 2013, a favor de la señora **MARIA JOSEFINA RUIZ CARO,** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.340.029 sobre el inmueble que se describe en el numeral segundo del presente acto.

SEGUNDO: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO-.

Matrícula Inmobiliaria:	50N-784862
Cédula Catastral:	00-00-0004-1529-000
Ubicación:	Vereda Bojaca
Título de adquisición:	Escritura Pública No. 962 del 31 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Chía.
Escritura área escritura:	6.452.75 m^2
Área Registro topográfico:	6.453.09 m^2
Área de afectación:	**2.12 m^2**
Propietarios:	**MARIA JOSEFINA RUIZ CARO,** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.340.029

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA 5016 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1988 OTORGADA EN LA NOTARIA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ.

Partiendo del punto suroccidental a noventa y cuatro metros (94.00 mts) de la carretera que de Chía conduce a Cajicá sobre el costado Norte de la servidumbre de entrada de este punto indicado sigue hacia el norte, por el costado Occidental, por el centro del vallado y en longitud de ciento ocho metros (108 mtrs), colindando con la compradora; de este punto vuelve hacia el Oriente, por el costado Norte, por el centro de un vallado y cerca de alambre en longitud de sesenta y un metros (61.00 mtrs), colindando con Misael Lara; de este punto hacia el Sur, por el costado oriental, cerca de por medio en longitud de ciento cuatro metros con diez centímetros (104.10 mtrs) colindando con el vendedor POR EL SUR, de este punto hacia el occidente, en longitud de veintitrés metros veinte centímetros (23.20 mtrs), de este punto hacia el Sur en longitud de tres metros treinta centímetros (3.30 mtrs), de este punto hacia el Occidente, en longitud de treinta y siete metros (37.00 mtrs) colindando con la servidumbre de entrada y cierra.

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 015 DE 2020:

Del punto G1 al punto F1 en una distancia de cuatro metros con cinco centímetros (4.05 m), del punto F1 al punto G en una distancia de un metro con siete centímetros (1.07 m), del punto G al punto G1 en una distancia de tres metros con noventa y cinco centímetros (3.95) y encierra.

TERCERO: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE-. El inmueble será destinado para la proyección vial de la calle veintitrés (23) entre la carrera segunda este (2E) y la carrera novena (9ª) en el Municipio de Chía, de conformidad con lo señalado en los literales C) y E) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

CUARTO: PRECIO: CUARTO: PRECIO: El valor del precio indemnizatorio conforme al avalúo comercial realizado por la firma valuadora **BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS LTDA.** identificada con NIT. **800249882-1,** actuando como avaluadores el EC. OSCAR BORRERO OCHOA con matrícula R.A.A. AVAL – 171553467, la ING. PAOLA VASQUEZ con matrícula R.A.A. AVAL – 1018450562 y la ING. ANGELICA BOLIVAR con matrícula R.A.A. AVAL – 1014222484, corresponde a la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS**

MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($ 3.700.154), cuyo definición se encuentra definid en el siguiente cuadro:

TOTAL AVALÚO – INDEMNIZACIÓN				
Descripción	**Unidad**	**Área**	**VR. Unitario ($/m²)**	**Valor Total**
Terreno	m²	2.12	$ 430.000	**$ 911.600**
Construcciones y/o mejoras				$ 2.084.040
DAÑO EMERGENTE				
Notariado, Registro y Beneficencia				$ 704.514
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN				**$ 3.700.154**

PARÁGRAFO PRIMERO: El avalúo comercial se realizó de conformidad con el levantamiento topográfico elaborado por parte de la Ing. LADY YANIRA GONZALEZ BARRERA, identificada con matricula 25335189099 CND.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de ser reconocido Lucro Cesante el IDUVI deberá realizar la retención en la fuente de acuerdo a la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Los recursos para la adquisición del inmueble se encuentran amparados con cargo al Presupuesto General del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chia - IDUVI, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2022000099 de fecha 02 de mayo de 2022 – Rubro: 2.3.2.02.02.007 SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING (72130 SERVICIOS COMERCIALES RELACIONADOS CON TERRENOS NO CONSTRUIDOS Y SUBDIVIDIDOS), Fuente 1223: REC PROPIO DEST. ESP. CES TIPO A, Rubro: 2.3.2.02.02.009 SERVICIOS PARA LA COMUNIDAD, SOCIALES Y PERSONALES (95996 SERVICIOS DE OTORGAMIENTO DE APOYO ECONÓMICO NO REEMBOLSABLE – SUBVENCIONES), Fuente: 1101: REC MUNICIPIO ICLD - 1101.

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de que sobre el predio objeto de adquisición, recaiga obligación por concepto de impuesto predial y/o cobro de Plusvalía, es decir no se encuentre a Paz y Salvo por estos conceptos, al valor determinado a través del avaluó comercial efectuado para el bien inmueble, se descontará el valor correspondiente al pago de los mismos al momento de efectuarse el pago y se transferirá a la Secretaría de Hacienda Municipal, y/o se dará aplicación a lo indicado en la Ley 388 de 1997 articulo 80, 81 y subsigulentes, salvo el caso en que el propietario lo hubiese efectuado.

QUINTO: FORMA DE PAGO Y ENTREGA: La forma de pago del precio indemnizatorio y las condiciones de entrega del inmueble se establecerán en la promesa de compraventa y/o en la escritura pública suscrita por las partes, momento para el cual se requiere copia de la cédula de ciudadanía, registro único tributario de cada uno de los propietarios y certificación de cuenta de ahorros o corriente expedida por entidad bancaria en la cual se autorice realizar el pago.

SEXTO: TRÁMITE DE EXPROPIACIÓN: Si transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente oferta, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, o habiéndose llegado se incumpliere por parte del propietario, se dispondrá mediante acto motivado el trámite de la expropiación administrativa.

SÉPTIMO: ANEXOS: Normas sobre enajenación voluntaria, copia de registro topográfico Nro. 015 de noviembre de 2020, y avalúo comercial.

OCTAVO: INSCRIPCIÓN: Se oficiará la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, a través del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión

Territorial - IDUVI, para que se inscriba en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-784862 la oferta que mediante el presente acto se realiza sobre el inmueble antes descrito, según los señalado en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997.

NOVENO: NOTIFICACIONES Y RECURSOS: El presente acto se notificará al titular del derecho de propiedad de conformidad con lo señalado en el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso y Administrativo y contra este no procede ningún recurso de acuerdo a lo establecido en los incisos 1° del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

EDUCARDO ESPINOSA PALACIOS
Gerente General
Quien actúa en nombre y representación del Municipio de Chía
NIT. 899999172-8

Archivar en: Expediente Predio Montecarlo - Proyección vial Calle 23.

Proyectó: Diego Andrés Cifuentes Olarte - Profesional Universitario.
Revisó y Aprobó: Diana Carolina Baracaldo Rodríguez – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.
Pedro Nieto Hernández – Subgerente de Desarrollo.

NORMAS PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

LEY 388 DE 1997

Artículo 58º.- ***Motivos de utilidad pública.*** El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará 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 9 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 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."

Artículo 59º.- ***Entidades competentes.*** El artículo 11 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Artículo 60º.- ***Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.*** El artículo 12 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.
Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.
Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Artículo 61º.- ***Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.*** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:
El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.
La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.
Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.
La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.
Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
No obstante, lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Parágrafo 3º. Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012

Artículo 61-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011.

LEY 9 DE 1989

Artículo 13º.- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la trascripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulas de pleno derecho.

Artículo 14º.- Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente Ley.

Inciso 3° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición". **Modificado** Ley 3 de 1991

Artículo 15º.- El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente Ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Modificado por el art. 35, Ley 3 ° de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 16º.- Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 17º.- Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.
El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

NORMAS PARA LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

LEY 388 DE 1997 - CAPÍTULO VIII

Artículo 63º.- ***Motivos de utilidad pública.*** Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),l), k), 1) y m) del artículo 58 de la presente Ley.
Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- ***Condiciones de urgencia.*** Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65º.- ***Criterios para la declaratoria de urgencia.*** De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:
1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66º.- ***Determinación del carácter administrativo.*** La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

Artículo 67º.- ***Indemnización y forma de pago.*** En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, **se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley.** Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 **Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-476 de 2007, **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002
Parágrafo 1º.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.
Parágrafo 2º.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 68º.- ***Decisión de la expropiación.*** Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:
1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69º.- ***Notificación y recursos.*** El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.
Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70º.- *Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.* Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:
1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002; **en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario.**
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario. **Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-127 de 1998.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002
5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.
En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante** Sentencia C-1074 de 2002

Artículo 71º.- ***Proceso contencioso administrativo.*** Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:
1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa. **Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante,** Sentencia C-127 de 1998

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio. **Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante,** Sentencia C-059 de 2001
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en que proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;
c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.
Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.
d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.
8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72º.- ***Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.*** El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.