

 IDUVI <small>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, RURAL Y TURISMO TERRITORIAL DE CHÍA</small>	NOTIFICACIÓN POR AVISO		CÓDIGO	FO-GJ-46
	 Radicado No. 20243000022231		VERSIÓN	1
	Chía, 01-10-2024		FECHA	19/03/2019

Chía, 01 de octubre de 2024

Señores:

ROBERTO CABANZO MOROS

Ex Gerente – Representante Legal

ANDRÉS PEÑALOSA GIL

Liquidador

HACIENDA EL PASO S.A (Liquidada)

NIT. 860.058.133-1

Calle 62 No. 52 – 56 Bogotá D.C.

REFERENCIA: NOTIFICACION POR AVISO.

(C.P.A.C.A. ARTICULO 69)

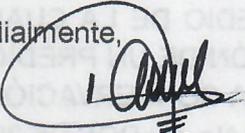
OFERTA DE COMPRA No. 2 DE 2024.

Respetados Señores.

En cumplimiento de 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 requerida según la citación realizada mediante radicado de salida IDUVI Nro. 20243000020401 del 16 de septiembre de 2024, se procede a notificarles por **AVISO**, el contenido del Acto Administrativo **“POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE ADQUISICIÓN DE UN PREDIO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA HÍDRICA Y AMBIENTAL PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS Y SE REALIZA LA OFERTA DE COMPRA No. (2) DOS DE 2024”**, del INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA FUSCA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 25175-00-00-0006-0381-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N -20042732, de propiedad de la compañía HACIENDA EL PASO (Liquidada) identificada con NIT. 860.058.133-1, documento que se anexa con copia íntegra en tres (3) folios a doble cara y un folio (1) sencillo.

Se informa que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del AVISO en el lugar de destino, de conformidad a lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

Cordialmente,


JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA

Gerente

Proyectó: Astrid Quintero Triviño – Técnico Administrativo Oficina Jurídica y de Contratación

Revisó: Diana Carolina Baracaldo Rodríguez - Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.

Archivar en: Expediente– Adquisición predial TORCA II

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
 Centro Comercial. Plaza Madero
 Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co



 IDUVI <small>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA</small>	NOTIFICACIÓN POR AVISO	CÓDIGO	FO-GJ-46
	 Radicado No. 20243000022231 Chía, 01-10-2024	VERSIÓN	1
		FECHA	19/03/2019

AVISO DE NOTIFICACIÓN DE ACTO ADMINISTRATIVO

Acto Administrativo a notificar: Oferta de compra No. 2 de 2024 “**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE ADQUISICIÓN DE UN PREDIO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA HÍDRICA Y AMBIENTAL PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS Y SE REALIZA LA OFERTA DE COMPRA No. (2) DOS DE 2024**”, del INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA FUSCA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 25175-00-00-0006-0381-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N -20042732, de propiedad de la compañía HACIENDA EL PASO (Liquidada) identificada con NIT. 860.058.133-1, documento que se anexa con copia íntegra en tres (3) folios a doble cara y un folio (1) sencillo, junto con el avalúo comercial 85-24 realizado por la firma valuadora EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA mediante radicado 20245800022172 de fecha del veintiuno (21) de agosto de 2024, Normas de enajenación y levantamiento topográfico.

Personas a Notificar: HACIENDA EL PASO S.A. (Liquidada) identificada con NIT 860.058.133-1. Persona jurídica que conforme a certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20042732, registra como titular del derecho real de dominio del bien inmueble.

Fundamento del Aviso: La entrega del oficio con radicado de salida IDUVI No. 20243000020401 del 16 de septiembre de 2024, de citación para notificación personal enviada el día veinte (20) de septiembre de 2024 mediante correo certificado Interrapidísimo y entregada el día veinte (23) de septiembre de 2024, con guía No.700137440609 en la dirección, Calle 62 No.7 -52/56 Chapinero y ante la imposibilidad de notificar personalmente, se hace procedente continuar con la notificación por AVISO, así:

EL GERENTE GENERAL DEL IDUVI

Hace saber que, mediante el oficio de salida IDUVI No. 20243000020401 del 16 de septiembre de 2024, dirigido a los señores (as) **ROBERTO CABANZO MOROS** Ex Gerente – Representante Legal y **ANDRÉS PEÑALOSA GIL** Liquidador de **HACIENDA EL PASO S.A (Liquidada)** NIT. 860.058.133-1, entregado en la Calle 62 No.7 -52/56 Chapinero según guía 700137440609 del correo certificado de Interrapidísimo, se comunicó que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTION TERRITORIAL DE CHIA - IDUVI, expidió la **Oferta de Compra No. 2 de 2024 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE ADQUISICIÓN DE UN PREDIO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA HÍDRICA Y AMBIENTAL PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS Y SE REALIZA LA OFERTA DE COMPRA No. (2) DOS DE 2024”**, del INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA FUSCA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 25175-00-00-0006-0381-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N -20042732, de propiedad de la compañía HACIENDA EL PASO (Liquidada) identificada con NIT. 860.058.133-1. En dicha citación, se indicaron las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la notificación

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
 Centro Comercial. Plaza Madero
 Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co

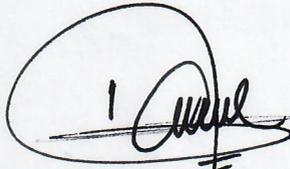


	NOTIFICACIÓN POR AVISO		CÓDIGO	FO-GJ-46
	 Radicado No. 20243000022231 Chía, 01-10-2024		VERSIÓN	1
				FECHA

del acto administrativo a las personas interesadas.

Que en vista de la imposibilidad de notificar personalmente a los señores (as) **ROBERTO CABANZO MOROS** Ex Gerente – Representante Legal, **ANDRÉS PEÑALOSA GIL** Liquidador de **HACIENDA EL PASO S.A (Liquidada)** NIT. 860.058.133-1, 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 Oferta de Compra No. 2 de 2024, 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 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Para constancia se firma,



JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA
Gerente

Anexo: Oferta de compra No 2 de 2024, Avalúo, normas de enajenación y levantamiento topográfico.

Proyectó: Astrid Quintero Triviño – Técnico Oficina Jurídica y de contratación IDUVI 

Revisó: Diana Carolina Baracaldo Rodríguez – Profesional Universitario – Oficina Jurídica y de Contratación IDUVI 

Revisó y aprobó: Luisa María Gómez Córdoba – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación IDUVI 

Archivar en: Adquisición predial TORCA II



OFERTA DE COMPRA

Código	FO- GJ-02
Versión	1
Fecha	2017/08/17

POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE ADQUISICIÓN DE UN PREDIO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA HÍDRICA Y AMBIENTAL PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS Y SE REALIZA LA OFERTA DE COMPRA No. (2) DOS DE 2024

(SEPTIEMBRE 16 DE 2024)

INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA FUSCA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 25175-00-00-0006-0381-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N - 20042732

DISPOSICIONES DE ORDEN LEGAL

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999, dispone: *“Se garantizan 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 de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta 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 e interés social que permiten el uso de la expropiación por vía administrativa, y para el presente acto se invocan los literales:

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

y,

“j) constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos”.

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
Centro Comercial. Plaza Madero
Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co





OFERTA DE COMPRA

Código	FO- GJ-02
Versión	1
Fecha	2017/08/17

Que el Honorable Concejo Municipal de Chía, en desarrollo de los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 expidió sin límite temporal 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 lo 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, adicionen, sustituyan y complementen”*.

Que la Alcaldía Municipal de Chía expidió el Decreto No. 257 del veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023) *“Por el cual se declaran los motivos de utilidad pública o interés social y las condiciones de urgencia frente a la adquisición de un predio ubicado en área de importancia estratégica hídrica y ambiental en el municipio de Chía – Cundinamarca y se dictan otras disposiciones, sobre el inmueble identificado con cédula catastral No. 25175-00-00-0006-0381-000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 20042732, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos Municipales Nros. 17 del 2.000 Plan de Ordenamiento Territorial -POT-y 219 de 2024 Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo para la vigencia 2024-2027 del municipio de Chía - Cundinamarca; y de acuerdo al informe técnico DGOAT No. 187 de fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil veintidós (2022) emitido por la Corporación Autónoma Regional -CAR-*.

Que, de acuerdo con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencia 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 Nos. 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 para determinar el área real y material del inmueble y conforme lo ordenado por el Decreto 257 del veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023), *“Por el cual se declaran los motivos de utilidad pública o interés social y las condiciones de urgencia frente a la adquisición de un predio ubicado en área de importancia estratégica hídrica y ambiental en el municipio de Chía – Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”*, fue realizado el levantamiento topográfico del predio identificado con cédula catastral 25175-00-00-0006-0381-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20042732, realizado por el técnico DIEGO FERNANDO SUAREZ OLIVARES identificado con cédula de ciudadanía número 1.075.658.571 y tarjeta profesional 01-14544 CPNT, quien determinó un área total del predio de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL METROS CUADRADOS (146.000m²) lo que corresponde a la totalidad de afectación por ser de importancia estratégica hídrica y ambiental para la conservación de recursos hídricos.

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
Centro Comercial. Plaza Madero
Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co





OFERTA DE COMPRA

Código	FO- GJ-02
Versión	1
Fecha	2017/08/17

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. 039 de fecha 05 de enero de 2024, cargo para el cual tomo posesión el mismo día 05 de enero 2024, entidad facultada para llevar a cabo los procesos de adquisición de predios **en nombre y en representación del Municipio de Chía** conforme al Decreto 56 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, a favor de **HACIENDA EL PASO S.A (Liquidada)** identificada con NIT. **860.058.133-1** sobre el inmueble que se describe en el numeral segundo del presente acto.

SEGUNDO: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Ubicación:	Vereda FUSCA
Matrícula Inmobiliaria:	50N - 20042732
Cédula Catastral:	25175-00-00-0006-0381-000
Nombre del Predio:	TORCA 2
Título de adquisición:	Escritura Pública No. 769 del 15 de marzo de 1990 otorgada en la notaria décima del círculo de Bogotá.
Área según títulos de adquisición:	14,6 HA m2
Área Registro topográfico:	146000 m2
Área de afectación	146000 m2
Propietarios:	HACIENDA EL PASO S.A (Liquidada) NIT. 860.058.133-1

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 769 DEL 15 DE MARZO DE 1990 OTORGADA EN LA NOTARIA DÉCIMA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ.

POR EL SUR: Desde el mojón I y siguiendo la quebrada de Torca aguas arriba hasta el mojón D;

POR EL ORIENTE: Volviendo al Norte en línea recta hasta el mojón E, vuelve en línea recta hasta el mojón E;

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
Centro Comercial. Plaza Madero
Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co



POR EL NORTE: Vuelve en línea recta al Occidente hasta el mojón J, y vuelve hacia el Sur hasta el mojón I, punto de partida.

LINDEROS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE AFECTACIÓN DEL PREDIO TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRAFICO 12 DE 2023:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	ESTE	NORTE
P 1	P 1 – P 2	285,31	89°0'30"	4887762.218	2090791.923
P 2	P 2 – P 3	338,88	85°3'58"	4887718.011	2091073.791
P 3	P 3 – P 4	17,33	229°39'10"	4888056.077	2091073.309
P 4	P 4 – P 5	354,00	114°51'27"	4888066.353	2091097.309
P 5	P 5 – P 6	29,81	75°32'40"	4888413.234	2091111.263
P 6	P 6 – P 7	40,59	139°35'50"	4888400.182	2091040.625
P 7	P 7 – P 8	23,70	173°13'30"	4888363.000	2090997.556
P 8	P 8 – P 9	66,47	172°50'54"	4888340.317	2090990.683
P 9	P 9 – P 10	33,09	191°20'39"	4888274.801	2090979.479
P 10	P 10 – P 11	42,59	200°47'4"	4888243.923	2090967.596
P 11	P 11 – P 12	60,02	204°37'54"	4888212.193	2090939.192
P 12	P 12 – P 13	21,31	191°19'8"	4888188.225	2090884.164
P 13	P 13 – P 14	57,85	157°32'22"	4888183.716	2090863.336
P 14	P 14 – P 15	22,37	161°22'34"	4888150.803	2090815.762
P 15	P 15 – P 16	83,81	147°17'20"	4888132.868	2090802.395
P 16	P 16 – P 17	53,23	170°7'42"	4888049.259	2090796.566
P 17	P 17 – P 18	45,41	168°55'15"	4887996.311	2090802.022
P 18	P 18 – P 19	52,91	196°11'53"	4887952.874	2090815.271
P 19	P 19 – P 1	139,84	190°40'10"	4887899.971	2090815.977

TERCERO: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: De conformidad con el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y Decreto municipal Decreto 257 del veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintitrés (2023), "Por el cual se declaran los motivos de utilidad pública o interés social y las condiciones de urgencia frente a la adquisición de un predio ubicado en área de importancia estratégica hídrica y ambiental en el municipio de Chía – Cundinamarca y se dictan otras disposiciones", que estableció los motivos de utilidad pública e interés social en el cual se invocaron los literales: "h) preservación del patrimonio cultural y natural de interés social, regional, local, incluidos el paisajístico ambiental,



OFERTA DE COMPRA

Código	FO-GJ-02
Versión	1
Fecha	2017/08/17

histórico y arquitectónico”, y “j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos”.

CUARTO: PRECIO: El valor por concepto de indemnización conforme al avalúo comercial No. 85-24 realizado por la firma valuadora **EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA** identificada con NIT. **830.021.022-3** y representada legalmente por la señora **YOLIMA MORA SALINAS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 65.719.544, nombrada mediante Resolución No 000165 del veinticuatro (24) de enero de 2024 y posesionada mediante Acta Número 000119 de fecha treinta (30) de enero de 2024, otorgada por la Secretaria de la función pública de la Gobernación de Cundinamarca, a través del Avaluador **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con cedula de ciudadanía número 82390229 debidamente inscrito en el **R.A.A AVAL – 82390229**, según radicado IDUVI No. **20245800022172** de fecha veintiuno (21) de agosto de 2024 y ajuste realizado con radicados IDUVI No. **20245800023252** de fecha veintiocho (28) de agosto de 2024 y finalmente consolidado en el radicado No. **20245800024252** de fecha cinco (5) de septiembre de 2024, corresponde a la suma de **DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.147.825.200)**, cuya descripción se encuentra definida a continuación:

12.3 CUADRO DE VALOR

NO	TIPO PREDIO	ÁREA UN D	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	LOTE TORCA 2	14,6000	Ha	\$ 87.540.000	\$ 1.278.084.000
2	COBERTURA VEGETAL	14,6000	Ha	\$ 58.360.000	\$ 852.056.000
AREA TOTAL DEL LOTE					\$ 2.130.140.000
CONSTRUCCIÓN					
1	CERCA	1768,5200	m	\$ 10.000	\$ 17.685.200
TOTAL TERRENO					\$ 2.147.825.200
VALOR TOTAL					\$ 2.147.825.200

12.4 VALOR EN LETRAS: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE

PARÁGRAFO PRIMERO: Conforme el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, la presente Oferta de Compra determina el carácter administrativo del inicio del proceso de adquisición predial tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Razón por la cual en caso darse dicho acuerdo y/o aceptación por parte del titular de los derechos reales de dominio, el valor indemnizatorio correspondiente al daño emergente relativo a los Gastos Notariales (escritura pública), de Registro (SNR), incluido el certificado de calificación y tradición y libertad, y Rentas Departamentales de Cundinamarca (GEVIR), serán tasados oportunamente por la firma evaluadora **EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA** identificada con NIT. **830.021.022-3**. Los cuáles serán asumidos integralmente por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI.

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

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
Centro Comercial. Plaza Madero
Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co





OFERTA DE COMPRA

Código	FO- GJ-02
Versión	1
Fecha	2017/08/17

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 Chía - IDUVI, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2024000161 de fecha trece (13) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), por un valor de **DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.147.825.200).**

Rubro / Fuente: INVERSIÓN

CCPET: 2.3.2.02.02.007 - SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING. UNIDAD EJECUTORA: 1 Administración central.

SECTOR: 32 AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE.

PROGRAMA: 3203 – Gestión integral del recurso hídrico

PRODUCTO: 3203050 – Servicio de protección del recurso hídrico

CPC: 72130 – Servicios comerciales relacionados con terrenos no construidos y subdivididos

META: 52 – Adquirir 50 hectáreas de interés ambiental para su conservación y preservación

ACTIV: 02430 – ADQUIRIR LOS PREDIOS QUE SE REQUIERAN EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.

PROYECTO: 2024251750038 – Proyecto: Adquisición de Hectáreas de interés ambiental para su conservación y preservación en Chía.

FUENTE: 1306R.B DEST ESP FTES HIDRICAS LEY 99

OBJETO: Adquisición del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20042732 y cedula catastral 25175-00-00-0006-0381-000 con área de afectación de 14,6 hectáreas (cod: 20240415)

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 avalúo 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 artículo 80, 81 y subsiguientes, 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 del propietario y certificación de cuenta de ahorros o corriente expedida por la entidad financiera en la cual se autorice realizar el pago.

SEXTO: TRÁMITE DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y 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.

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
Centro Comercial. Plaza Madero
Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co





OFERTA DE COMPRA

Código	FO- GJ-02
Versión	1
Fecha	2017/08/17

SÉPTIMO: ANEXOS: Normas sobre enajenación voluntaria, copia de registro o levantamiento topográfico Nro. 12 de 2023, y avalúo comercial consolidado según radicado IDUVI No. **20245800024252** de fecha cinco (5) de septiembre de 2024

OCTAVO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN: Conforme a los parámetros del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se deberá INSCRIBIR en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble No. **50N – 20042732**, el presente Acto Administrativo **“POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE ADQUISICIÓN DE UN PREDIO DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA HÍDRICA Y AMBIENTAL PARA LA CONSERVACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS Y SE REALIZA LA OFERTA DE COMPRA No. (2) DOS DE 2024**, que realiza el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía –IDUVI- en nombre y representación del MUNICIPIO DE CHIA, en razón a la facultad dada mediante el Decreto Municipal 56 de 2014, para llevar a cabo todas las actuaciones dentro del proceso de adquisición de predios.

NOVENO: NOTIFICACION. Notifíquese el contenido del presente Acto Administrativo a la compañía HACIENDA EL PASO S.A. (Liquidada) identificada con NIT. 860.058.133-1, a través de su Representante Legal debidamente acreditado, liquidador o quien haga sus veces en los términos de los artículos 37, 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

DÉCIMO: 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 1º del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE

Se expide en el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial (IDUVI), a los dieciséis (16) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

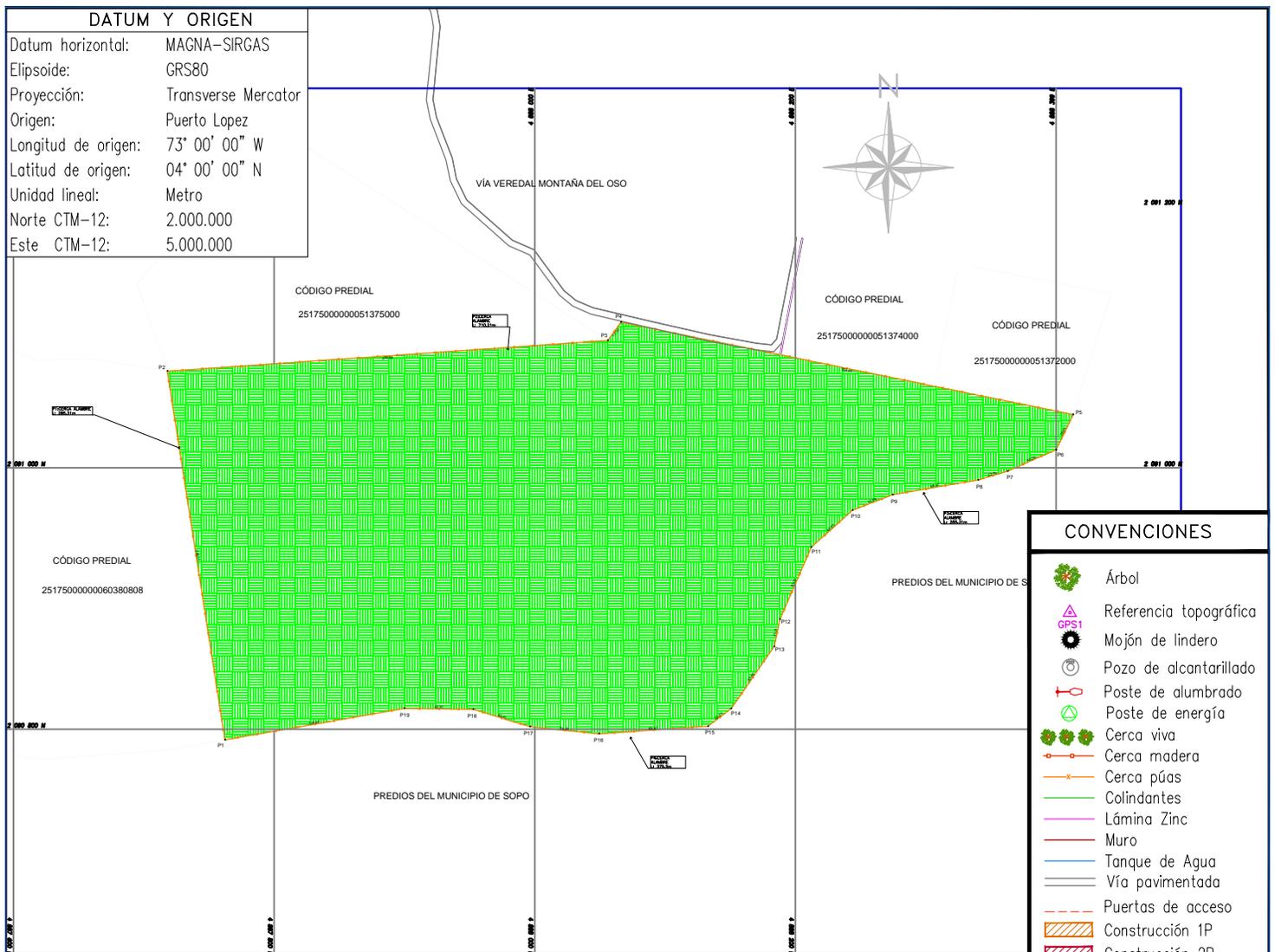
JAIME EDUARDO MUÑOZ VERA
Gerente

Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía -IDUVI-
Quien actúa en nombre y representación del
Municipio de Chía identificado con NIT. 899999172-8

Proyectó: Diana Carolina Baracaldo Rodríguez - Profesional Universitario Oficina Jurídica y de Contratación.
Revisó: Jeyson Hernando Sánchez Romero – Subgerente de Desarrollo.
Revisó y aprobó: Luisa María Gómez. – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.
Archivar: Carpeta Predio “TORCA II”. Predio Hídrico.

Dirección: Carrera 8 N° 14 -20 Oficinas: 301 a 307
Centro Comercial. Plaza Madero
Chía, Cundinamarca
Teléfono: 8844398 - 8844708
E-Mail: contactenos@iduvichia.gov.co
Página Web: www.iduvichia.gov.co





CONVENCIONES	
	Árbol
	Referencia topográfica
	Mojón de lindero
	Pozo de alcantarillado
	Poste de alumbrado
	Poste de energía
	Cerca viva
	Cerca madera
	Cerca púas
	Colindantes
	Lámina Zinc
	Muro
	Tanque de Agua
	Vía pavimentada
	Puertas de acceso
	Construcción 1P
	Construcción 2P
	Lindero predio
	Mejora
	Vía Adoquín
	Zona Dura - Mortero
	Zona Dura - Piedra
	Zona Dura - Lámina
	Zona Dura - Adoquín
	Zona Mitigación
	Zona Verde

CUADRO DE ÁREAS		
NOMBRE	MOJONES	ÁREA (m2)
Área General	P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7 P8-P9-P10-P11-P13...P19	146000

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHÍA - IDUVI

PROYECTO: TORCA 2

Dirección: TORCA II		Propietario Inscrito: HACIENDA EL PASO - NIT. 1051257																																																																																																																															
Área Total Lote: (P1-P2-P3-P4-P5-P6-...P19) 146000m ²		INFORMACIÓN PREDIAL																																																																																																																															
Área Afectada: (P1-P2-P3-P4-P5-P6-...P19) 146000m ²		Código de Sector: 25-175	CUADRO DE COORDENADAS																																																																																																																														
Porcentaje de afectación: 100%		Cedula Catastral: 00-00-0006-0381-000	<table border="1" style="font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="6">CUADRO DE CONSTRUCCION</th> </tr> <tr> <th>VERTICE</th> <th>LADO</th> <th>DIST.</th> <th>ANGULO</th> <th>ESTE</th> <th>NORTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>P1</td><td>P1 - P2</td><td>285.31</td><td>89°0'30"</td><td>4887782.218</td><td>2090791.923</td></tr> <tr><td>P2</td><td>P2 - P3</td><td>338.88</td><td>85°3'58"</td><td>4887718.011</td><td>2091073.791</td></tr> <tr><td>P3</td><td>P3 - P4</td><td>17.33</td><td>229°39'10"</td><td>4888056.077</td><td>2091097.309</td></tr> <tr><td>P4</td><td>P4 - P5</td><td>354.00</td><td>114°5'12"</td><td>4888066.353</td><td>2091111.263</td></tr> <tr><td>P5</td><td>P5 - P6</td><td>29.81</td><td>75°32'40"</td><td>4888413.234</td><td>2091040.625</td></tr> <tr><td>P6</td><td>P6 - P7</td><td>40.59</td><td>139°35'50"</td><td>4888400.182</td><td>2091013.825</td></tr> <tr><td>P7</td><td>P7 - P8</td><td>23.70</td><td>173°13'30"</td><td>4888363.000</td><td>2090997.556</td></tr> <tr><td>P8</td><td>P8 - P9</td><td>66.47</td><td>172°50'54"</td><td>4888340.317</td><td>2090990.683</td></tr> <tr><td>P9</td><td>P9 - P10</td><td>33.09</td><td>191°20'39"</td><td>4888274.801</td><td>2090979.479</td></tr> <tr><td>P10</td><td>P10 - P11</td><td>42.59</td><td>200°47'4"</td><td>4888243.923</td><td>2090967.596</td></tr> <tr><td>P11</td><td>P11 - P12</td><td>60.02</td><td>204°37'54"</td><td>4888212.193</td><td>2090939.192</td></tr> <tr><td>P12</td><td>P12 - P13</td><td>21.31</td><td>191°19'8"</td><td>4888188.225</td><td>2090884.164</td></tr> <tr><td>P13</td><td>P13 - P14</td><td>57.85</td><td>157°32'22"</td><td>4888183.716</td><td>2090863.336</td></tr> <tr><td>P14</td><td>P14 - P15</td><td>22.37</td><td>161°22'34"</td><td>4888150.803</td><td>2090815.762</td></tr> <tr><td>P15</td><td>P15 - P16</td><td>83.81</td><td>147°17'20"</td><td>4888132.868</td><td>2090802.395</td></tr> <tr><td>P16</td><td>P16 - P17</td><td>53.23</td><td>170°7'42"</td><td>4888049.259</td><td>2090796.566</td></tr> <tr><td>P17</td><td>P17 - P18</td><td>45.41</td><td>168°55'15"</td><td>4887996.311</td><td>2090802.022</td></tr> <tr><td>P18</td><td>P18 - P19</td><td>52.91</td><td>196°11'53"</td><td>4887952.874</td><td>2090815.271</td></tr> <tr><td>P19</td><td>P19 - P1</td><td>139.84</td><td>190°40'10"</td><td>4887899.971</td><td>2090815.977</td></tr> </tbody> </table>	CUADRO DE CONSTRUCCION						VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE	P1	P1 - P2	285.31	89°0'30"	4887782.218	2090791.923	P2	P2 - P3	338.88	85°3'58"	4887718.011	2091073.791	P3	P3 - P4	17.33	229°39'10"	4888056.077	2091097.309	P4	P4 - P5	354.00	114°5'12"	4888066.353	2091111.263	P5	P5 - P6	29.81	75°32'40"	4888413.234	2091040.625	P6	P6 - P7	40.59	139°35'50"	4888400.182	2091013.825	P7	P7 - P8	23.70	173°13'30"	4888363.000	2090997.556	P8	P8 - P9	66.47	172°50'54"	4888340.317	2090990.683	P9	P9 - P10	33.09	191°20'39"	4888274.801	2090979.479	P10	P10 - P11	42.59	200°47'4"	4888243.923	2090967.596	P11	P11 - P12	60.02	204°37'54"	4888212.193	2090939.192	P12	P12 - P13	21.31	191°19'8"	4888188.225	2090884.164	P13	P13 - P14	57.85	157°32'22"	4888183.716	2090863.336	P14	P14 - P15	22.37	161°22'34"	4888150.803	2090815.762	P15	P15 - P16	83.81	147°17'20"	4888132.868	2090802.395	P16	P16 - P17	53.23	170°7'42"	4888049.259	2090796.566	P17	P17 - P18	45.41	168°55'15"	4887996.311	2090802.022	P18	P18 - P19	52.91	196°11'53"	4887952.874	2090815.271	P19	P19 - P1	139.84	190°40'10"	4887899.971	2090815.977
CUADRO DE CONSTRUCCION																																																																																																																																	
VERTICE	LADO	DIST.		ANGULO	ESTE	NORTE																																																																																																																											
P1	P1 - P2	285.31		89°0'30"	4887782.218	2090791.923																																																																																																																											
P2	P2 - P3	338.88		85°3'58"	4887718.011	2091073.791																																																																																																																											
P3	P3 - P4	17.33		229°39'10"	4888056.077	2091097.309																																																																																																																											
P4	P4 - P5	354.00		114°5'12"	4888066.353	2091111.263																																																																																																																											
P5	P5 - P6	29.81		75°32'40"	4888413.234	2091040.625																																																																																																																											
P6	P6 - P7	40.59		139°35'50"	4888400.182	2091013.825																																																																																																																											
P7	P7 - P8	23.70		173°13'30"	4888363.000	2090997.556																																																																																																																											
P8	P8 - P9	66.47	172°50'54"	4888340.317	2090990.683																																																																																																																												
P9	P9 - P10	33.09	191°20'39"	4888274.801	2090979.479																																																																																																																												
P10	P10 - P11	42.59	200°47'4"	4888243.923	2090967.596																																																																																																																												
P11	P11 - P12	60.02	204°37'54"	4888212.193	2090939.192																																																																																																																												
P12	P12 - P13	21.31	191°19'8"	4888188.225	2090884.164																																																																																																																												
P13	P13 - P14	57.85	157°32'22"	4888183.716	2090863.336																																																																																																																												
P14	P14 - P15	22.37	161°22'34"	4888150.803	2090815.762																																																																																																																												
P15	P15 - P16	83.81	147°17'20"	4888132.868	2090802.395																																																																																																																												
P16	P16 - P17	53.23	170°7'42"	4888049.259	2090796.566																																																																																																																												
P17	P17 - P18	45.41	168°55'15"	4887996.311	2090802.022																																																																																																																												
P18	P18 - P19	52.91	196°11'53"	4887952.874	2090815.271																																																																																																																												
P19	P19 - P1	139.84	190°40'10"	4887899.971	2090815.977																																																																																																																												
DETALLE ÁREAS (m²)		Mat. Inmobiliaria: 50N-20042732																																																																																																																															
Construcción 1er piso	00m ²	Escritura No.: 769 DEL 15/03/1990																																																																																																																															
Construcción 2do piso	00m ²	Notaria: 10 DE BOGOTÁ D.C.																																																																																																																															
Construcción otros pisos	-	Área Catastral: 284879 m ²																																																																																																																															
Enramada	00m ²	Área Escritura: 146000 m ²																																																																																																																															
TOTAL CONSTRUIDA	00m ²	Lindero Norte: 710.21 m																																																																																																																															
Ocupada 1er piso	-	Lindero Sur: 375.2 m																																																																																																																															
Libre 1er piso	-	Lindero Oriente: 285.31 m																																																																																																																															
Afectada Construcción 1P	-	Lindero Occidente: 135.44 m																																																																																																																															
Elaboró DIEGO FERNANDO SUAREZ OLIVARES		Escala: 1 : 1000	Fecha: Diciembre/20231																																																																																																																														
TARJETA PROF.: 01-14544 CPNT		Revisó Arq. Hernan Dario Forero R. -Pro.U.																																																																																																																															
Levanto DIEGO SUAREZ		Revisó Abg. Diego Cifuentes Olarte																																																																																																																															
Contacto: fernandoolivares2011@gmail.com		Aprobo: Subgerente Desarrollo:																																																																																																																															
Anula y reemplaza al registro topográfico número: ---		REG. TOPOGRÁFICO: 12/2023																																																																																																																															

Vo. Bo. GERENTE IDUVI:

AVALÚO COMERCIAL

No. AVALÚO No. 85-24

PREDIO RURAL
PREDIO TORCA 2
VEREDA FUSCA
CHÍA
COLOMBIA



SOLICITADO POR:
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN
TERRITORIAL DE CHÍA**

NIT.: 900.806.301-7

BOGOTÁ, AGOSTO DE 2024



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

AVALÚO COMERCIAL

No. AVALÚO No. 85-24

PREDIO RURAL
PREDIO TORCA 2
CHIA, CUNDINAMARCA
COLOMBIA

SOLICITADO POR:

Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y
Gestión Territorial de Chía

BIEN A AVALUAR:

Lote de terreno con área de reserva forestal
protectora, zona de bosque de protección
del sistema hídrico y corredor biológico
limítrofe, en Chía, Cundinamarca.

FECHA:

agosto de 2024.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

CONTENIDO

1	INFORMACIÓN BÁSICA.....	6
1.1	IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE	6
1.2	TIPO DE BIEN INMUEBLE	6
1.3	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	6
1.4	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	6
1.5	FECHAS DEL ESTUDIO.....	6
1.6	BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	7
1.6.1	Bases de la Valuación.....	7
1.6.2	Definición y Tipo de Valor	7
1.7	DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN	7
1.7.1	Tipo de Propiedad.....	7
1.7.2	Identificación de los propietarios	7
1.7.3	Título de Adquisición.....	7
1.8	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	7
1.8.1	País de Ubicación	7
1.8.2	Departamento	7
1.8.3	Municipio.....	7
1.8.4	Sector.....	7
1.8.5	Dirección	8
1.9	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO	9
2	INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	10
2.1	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	10
2.2	BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES	10
2.3	DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	10
2.4	USOS PREDOMINANTES.....	10
2.5	TIPOS DE EDIFICACIONES.....	10
2.6	ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	11



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

2.7	VIAS DE ACCESO	11
2.7.1	Equipamiento de la red vial	11
2.7.2	Estado de conservación	11
2.8	AMOBLAMIENTO URBANO	11
2.9	TOPOGRAFÍA.....	11
3	ASPECTOS JURÍDICOS	13
3.1	PROPIETARIOS	13
3.2	TITULO DE ADQUISICIÓN	13
3.3	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.....	13
3.4	IDENTIFICADOR CATASTRAL	13
3.5	OBSERVACIONES	13
4	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO	14
4.1	UBICACIÓN DEL TERRENO	14
4.2	ÁREA DE TERRENO	14
4.3	LINDEROS GENERALES DEL TERRENO.....	14
4.4	TOPOGRAFÍA Y RELIEVE	15
4.5	CONSTRUCCIONES	15
4.6	FORMA GEOMÉTRICA	15
4.7	AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS.....	15
4.8	VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO.....	15
4.9	SERVICIOS PÚBLICOS.....	15
5	NORMATIVIDAD.....	16
6	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.....	25
6.1	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	25
6.2	DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.....	25
7	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.....	26
7.1	BIENES INMUEBLE.....	26
7.2	BIENES MUEBLES	26
8	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN	27



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

9	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	28
9.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	28
9.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	28
9.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	28
9.4	SEGURIDAD	28
9.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	28
10	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES	29
11	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	30
11.1	METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	30
11.2	JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	31
11.3	MEMORIA DE CÁLCULOS	31
11.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.	33
11.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	33
11.6	CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO).....	33
12	AVALÚO COMERCIAL	34
12.1	INMUEBLE VALORADO	34
12.2	FECHA DEL INFORME	34
12.3	CUADRO DE VALOR.....	34
12.4	VALOR EN LETRAS: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.	34
13	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	35

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

1 INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía
NIT: 900.806.301-7

1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE

Lote de terreno con área de reserva forestal protectora, zona de bosque de protección del sistema hídrico y corredor biológico limítrofe, en Chía, Cundinamarca.

1.3 IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

1.1.1. Objeto de la Valuación

Estimar el valor comercial de un Lote de Terreno ubicado en zona rural del Municipio de Chía.

Solicitante: Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía

NIT: 900.806.301-7

1.4 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

Nota 1: La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten a los bienes inmuebles en estudio, así como a la tradición o titularidad de estos.

Nota 2: La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.5 FECHAS DEL ESTUDIO

1.5.1 Fechas de Aporte de Documentos

12 de agosto de 2024

1.5.2 Fecha de Visita Técnica

30 de Julio de 2024

1.5.3 Fecha del Informe Valuatorio

Agosto de 2024

1.5.4 Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio

Agosto de 2024



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

1.6 BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

1.6.1 Bases de la Valuación.

El presente avalúo fue realizado en base a la definición del Valor de Mercado, y ha sido elegida porque es bajo ese fundamento que se debe dar el valor comercial de venta al inmueble que aquí nos ocupa.

1.6.2 Definición y Tipo de Valor

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

1.7 DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL OBJETO DE VALORACIÓN

1.7.1 Tipo de Propiedad

Propiedad real de dominio sobre un inmueble rural.

1.7.2 Identificación de los propietarios

HACIENDA EL PASO S.A

Fuente: Conforme a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50N-20042732 con fecha de expedición 09 de agosto de 2024.

1.7.3 Título de Adquisición.

- Escritura Pública No 769 del 15-03-1990, otorgada en la Notaria 10 de Bogotá.

1.8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

1.8.1 País de Ubicación

Colombia.

1.8.2 Departamento

Cundinamarca.

1.8.3 Municipio

Chía.

1.8.4 Sector

Rural, vereda Fusca.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

1.8.5 Dirección

De acuerdo con la información contenida en el Certificado de Tradición, la dirección jurídica del predio es “TORCA 2” Inmueble ubicado en suelo rural al sur occidente del municipio de Chía.

UBICACIÓN DEL PREDIO



UBICACIÓN ESPECIFICA

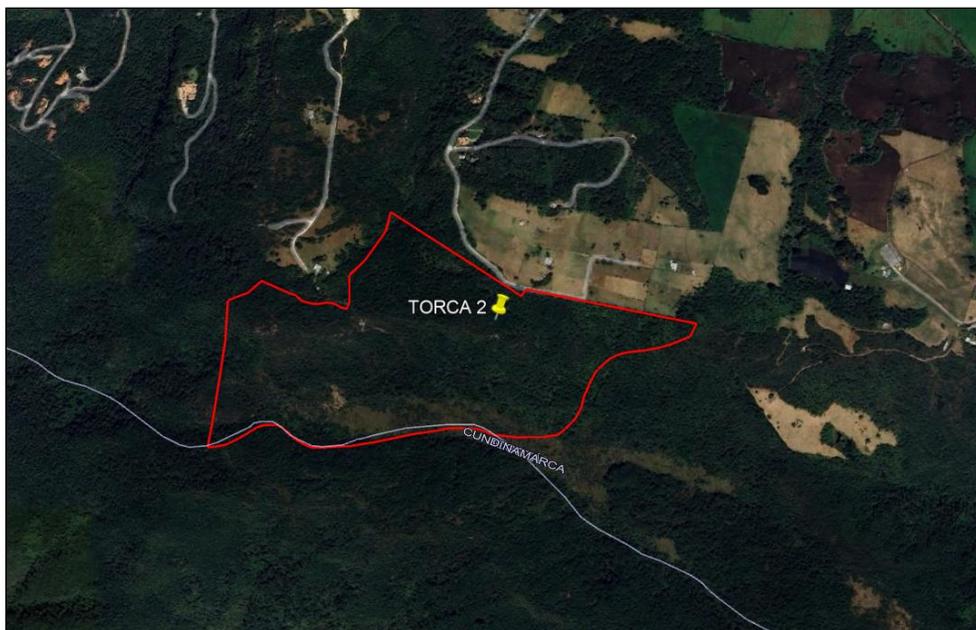


Imagen tomada de Google Earth



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Folio de Matricula Inmobiliaria 50N-20042732.
- Concepto de norma urbanística.
- Levantamiento Topográfico.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

2 INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Imagen tomada de Google Earth

Corresponde a un lote de terreno rural ubicado al sur oriente en la vereda Fusca de Chía Cundinamarca. El bien inmueble cuenta con área de terreno de 14.6 hectáreas de acuerdo con la información jurídica suministrada.

2.2 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES

No aplica.

2.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con acueducto veredal y energía, sin embargo, el predio no posee estos servicios.

2.4 USOS PREDOMINANTES

El predio actualmente no tiene alguna actividad económica, sin embargo, en la zonificación de uso está catalogado como zona de reserva forestal protectora (ZRFP), zona de bosque protector (ZBP), zona de protección del sistema hídrico (ZPSH) y corredor biológico limítrofe (CBL).

2.5 TIPOS DE EDIFICACIONES

No hay construcciones presentes en el predio al momento de la visita.

2.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

No aplica, inmueble rural.

2.7 VIAS DE ACCESO

2.7.1 Equipamiento de la red vial

Inmueble ubicado en suelo rural al sur occidente del municipio de Chía Cundinamarca acceso por la vía veredal carreteable sin pavimentar en buen estado de conservación

2.7.2 Estado de conservación

Las vías se encuentran sin pavimentar, en una condición carreteable, aceptable estado de conservación.



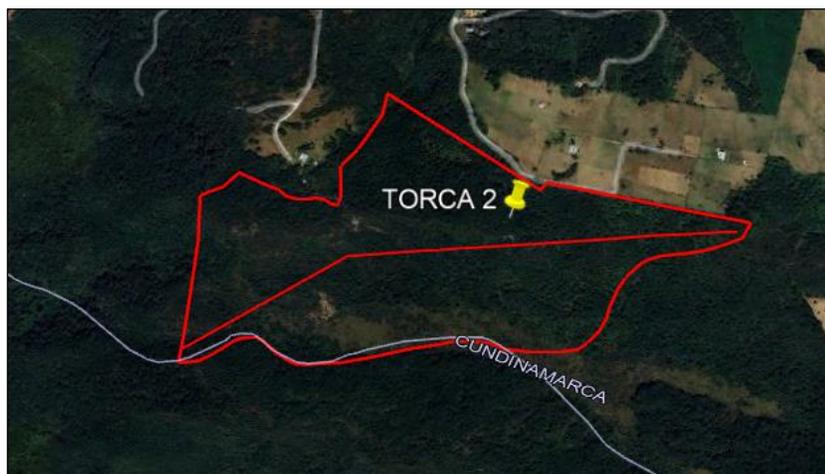
Panorámica vía de acceso

2.8 AMOBLAMIENTO URBANO

No aplica, ya que es un inmueble rural.

2.9 TOPOGRAFÍA

La figura del terreno es irregular; su topografía es variable en su mayor parte fuertemente inclinada con pendientes entre el 11.1% y 63.3% de inclinación.





Imágenes tomadas de Google Earth

PENDIENTE	SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	PROCESOS CARACTERÍSTICOS Y CONDICIONES DEL TERRENO
0-3%	a	A nivel/ casi nivel	Denudación no apreciable; por su condición transitable y laborable, es objeto de uso agrícola, solamente se dificulta su uso bajo condiciones secas.
3-5%	b	Ligeramente inclinada/ ligeramente ondulada	Laderas afectadas especialmente por erosión hídrica en sectores desprovistos
5-12%	c	Moderadamente inclinada/ moderadamente	Laderas que pueden generar movimientos en masa de diferentes clases y baja velocidad, especialmente solifluxión y
12-25%	d	Fuertemente inclinada/ fuertemente ondulada/ moderadamente quebrada	Movimientos en masa de todo tipo, especialmente solifluxión, reptación erosión en surcos, ocasionalmente deslizamientos.
25-50%	e	Fuertemente quebrada/ ligeramente escarpada	Procesos denudacionales intensivos de diferentes clases zonas con reemplazos forestales evidencias claras de erosión del suelo.
50-75%	f	Moderadamente escarpada	Desprendimiento de rocas, coluviación.
75-100%	g	Fuertemente escarpada (incluye escarpe subverticales y verticales)	Caída de rocas, por efectos de tectonismo y bioclastia.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: /CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

HACIENDA EL PASO S.A

Fuente: Conforme a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50N-20042732 con fecha de expedición 09 de agosto de 2024.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No 769 del 15-03-1990, otorgada en la Notaria 10 de Bogotá.

3.3 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

DIRECCIÓN PREDIO	FOLIO DE MATRICULA
TORCA 2	50N-20042732

3.4 IDENTIFICADOR CATASTRAL

DIRECCIÓN PREDIO	CÓDIGO CATASTRAL
TORCA 2	251750000000000060381000000000

3.5 OBSERVACIONES

- Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos

FIN DE PÁGINA.

4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO EN ESTUDIO

4.1 UBICACIÓN DEL TERRENO

Corresponde a un lote de terreno rural al sur occidente de Chía Cundinamarca en la vereda Fusca. El bien inmueble cuenta con área de terreno de 14.6 hectáreas de acuerdo con la información jurídica suministrada.



Imagen tomada de Google Earth

4.2 ÁREA DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN Ha
TERRENO	14.6

Fuente: Documentación jurídica suministrada.

4.3 LINDEROS GENERALES DEL TERRENO

“UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA. VEREDA FUSCA. Y CON AREA DE 14.6 MAS. Y CUYOS LINDEROS MEDIDAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NUMERO 769 DE 15 DE 03- 90 DECRETO LEY 1711 DE 6 DE JULIO DE 1.984”.

Cabidad y Linderos

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHIA. VEREDA FUSCA. Y CON AREA DE 14.6 MAS. Y CUYOS LINDEROS MEDIDAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA NUMERO 769 DE 15 DE 03-90 DECRETO LEY 1711 DE 6 DE JULIO DE 1.984

Fuente: Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20042732.

4.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

La figura del terreno es irregular; su topografía es variable en su mayor parte fuertemente inclinada con pendientes entre el 11.1% y 63.3% de inclinación.

4.5 CONSTRUCCIONES

El inmueble no cuenta con construcciones.

4.6 FORMA GEOMÉTRICA

Lote de terreno de forma irregular.

4.7 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No presenta.

4.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

Las vías de acceso directo al inmueble no se encuentran pavimentadas y su condición es carretable en temporada seca.

4.9 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector cuenta con acueducto veredal y energía, sin embargo, el predio no posee estos servicios.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

5 NORMATIVIDAD

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende a los predios objeto de estudio de acuerdo con el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 3, adicionalmente por el Decreto No. 92 de 2010 del 7 Octubre de 3020 “Por el cual se modifica y ajusta excepcionalmente el acuerdo 17 de 2000 “Por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)”, el predio objeto del presente documento valuatorio presenta la siguiente normatividad.

Con base en el concepto de Norma Urbanística, expedida el día 21 de septiembre de 2023, por la Secretaría de Planeación y la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía del municipio de Chía, se tiene la siguiente información:

Uso Actual: Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP), Zona de Bosque Protector (ZBP), Zona de Protección del Sistema Hídrico (ZPSH) y Corredor Biológico Limítrofe (CBL).



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDIA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Plusvalía

013 (20239999928850)
D.O.T.P 2373-2023

Página 1 de 8

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA

**LA SECRETARIA DE PLANEACION Y LA
DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA**

INFORMA QUE

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 3 OTRAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPEDICION DE LAS LICENCIAS, ARTICULO 2.2.6.1.3.1 Otras Actuaciones literal 2 Concepto de norma urbanística.

"2. Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas".

En primer lugar, le preciso que el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, expidió el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2016, el día 22 de abril de 2019 dentro del proceso judicial de nulidad simple 25899333300120180022500. El auto de suspensión fue notificado por estado número 18 del 23 de abril de 2019, en consecuencia, la suspensión provisional quedó ejecutoriada y entró a regir el 24 de abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección "A" del 18 de Julio de 2019.

Si bien, el Acuerdo 100 de 2016 derogó expresamente, por su naturaleza compilatoria, el Acuerdo 17 del 2000, al ser suspendidos los efectos hacia el futuro del acuerdo 100, incluido el de su cláusula derogatoria, se entiende que la derogatoria del Acuerdo 17 de 2000 resulta ineficaz y que, en consecuencia, se presente su reviviscencia, por ende, el Plan de Ordenamiento Territorial actualmente vigente es este último.

De acuerdo con la Cartografía oficial suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el predio identificado con código catastral **251750000000000060381000000000** folio de matrícula Inmobiliaria **50N-20042732** ubicado en la vereda Fusca, predio **TORCA 2**, titular **HACIENDA-EL-PASO-S-A**, se localiza en zona rural del municipio de Chía, en las denominadas **Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP)**, **Zona de Bosque Protector (ZBP)**, **Zona de Protección del Sistema Hídrico (ZPSH)** y **Corredor Biológico Limítrofe (CBL)**. Los Artículos 90, 211, 213, 214, 217 y 225 del Acuerdo 17 de 2000, regulan sus usos principal, compatibles, condicionados y prohibidos.



Localización específica del predio Frente Cartografía IGAC 2021

Del 2023/08/00



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDIA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Plusvalía

013 (20239999928850)
D.O.T.P 2373-2023

Página 3 de 8

USO PRINCIPAL Preservación natural de áreas del sistema orográfico (cerros, montañas y similares), en su vegetación natural, fauna y procesos ecosistémicos en su estado.
USO COMPATIBLE Recreación contemplativa
USOS CONDICIONADOS Servicios públicos, uso institucional local, uso minero de recuperación morfológica, vivienda del propietario o en condominio.
USOS PROHIBIDOS Usos agropecuarios, forestal productivo y silvopastoral, usos mineros de explotación económica, usos comerciales e industriales, usos institucionales, usos suburbanos, vivienda de cualquier tipo.
CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS A orilla de los nacimientos y quebradas se podrán realizar obras de captación de aguas previo permiso de la CAR. Como estas zonas no pueden ser usadas en actividades deferentes a las mencionadas no se requerirá mitigar ningún tipo de impactos, pues la intervención al ecosistema será mínima.
NORMAS ESPECÍFICAS La máxima densidad de vivienda será el resultado de la ocupación máxima por la altura. Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197. Las vías diferentes al acceso serán peatonales y servirán de barreras rompe fuegos de tal forma que estarán entre 5 y 10 metros, dependiendo de la altura del bosque y previo concepto de la CAR. INDICE DE OCUPACION: 20%.
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva. b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

Aunque el referido dictamen nulo en tallo proferido por el Juzgado Primero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Zipaquirá, el 24 de julio de 2015 dentro del proceso de Nulidad Simple 20130050700, fallo que fue confirmado por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección B en sentencia 2019-02-011 del 14 de febrero de 2019.

En este marco y en lo que respecta a la **ZONA DE BOSQUE PROTECTOR (ZBP)**, el artículo 214, dispone lo siguiente:

Artículo 214. Zona de Bosque Protector (ZBP)

USOS RURALES: Zona de Bosque Protector	No. 2
La demarcada en el plano de zonificación de usos del suelo. Comprende todas aquellas áreas de reserva silvestre intervenidas parcial o totalmente por la agricultura, la minería, los incendios forestales, la ganadería o la parcelación para vivienda y sus obras complementarias. Esta zona es de implementación ecológica por estar ubicada en zona de alta infiltración y que en la actualidad por su uso dificulta la recuperación de la cobertura vegetal. Por el cerro oriental discurren los cuerpos de agua afluentes del río Bogotá, nacimientos y pequeñas lagunas que conforman el aprovisionamiento mínimo del río Bogotá.	
USO PRINCIPAL Bosque protector y actividades de recuperación y renovación de la flora nativa.	
USOS COMPATIBLES Recreación contemplativa	
USOS CONDICIONADOS Vivienda del propietario, u otro tipo de vivienda en condominio, cuyo diseño incorpora la recuperación del bosque natural y que tenga al control de incendios forestales y la protección del suelo y demás recursos. Agricultura sostenible, comercio I, institucional I, industrial I.	
USOS PROHIBIDOS Urbanización, comercio II, III, institucional II y III, industrial II, III.	
NORMAS ESPECÍFICAS Área mínima: 2 hectáreas Densidad máxima permitida: El resultado del índice de ocupación por la altura permitida. Tipo de construcción: unifamiliar, bifamiliar. Índices de ocupación: Artículo 197 Asiamentos: Artículo 197 Cesiones: Tipo A: 19%. No se requiere que sea dentro del mismo predio, se deberá efectuar ante el Banco Municipal Inmobiliario. Tipo B: Artículo 194 Altura 2 pisos y altura: 7 metros máximo Diseño vivienda: Deben considerarse la pendiente del terreno y no se podrán hacer excavaiones que generen tabiques superiores a 3 metros de altura. Para su construcción rigen las normas sobre volumetría del artículo 197. Cerramiento lateral y posterior máximo 2.50 metros y con una transparencia mínima del 50%, cerramiento anterior del 80% y altura de 2 metros.	



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: CundiGov
Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDIA
MUNICIPAL
DE CHIA

Secretaría de
Planeación



Dirección de
**Ordenamiento Territorial
y Plusvalía**

013 (20239999928850)
D.O.T.P 2373-2023

Página 4 de 8

Vías según el artículo 194

Áreas de parqueo, artículo 198

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS

Ambiental: - Todos los predios deberán constituir una franja de vegetación nativa o corredor biológico bordeando los costados lateral y posterior de 10 metros, de ancho. El borde anterior deberá combinar el aislamiento con vegetación ornamental.

La ocupación que comprende el área construida y el equipamiento no podrá exceder del 20% del total del predio, y el 80% restante deberá ser objeto de un proyecto de revegetación con especies nativas, tratamientos para el control de erosión si es el caso y demás impactos ambientales.

Agua potable: todo proyecto deberá tener resuelto su requerimiento de agua potable. Se prohíbe la perforación de pozos profundos o aljibes que alteren el flujo de aguas subterráneas. Igualmente no se podrá abstraer quebradas, ni alterar sus cauces, tampoco intervenir los nacimientos de agua, salvo que tengan permiso y diseños aprobados por la CAR.

Aguas servidas: cada proyecto deberá presentar una propuesta de tratamiento de aguas cuya resultante genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes. Respecto al DBOS coliformes totales, sólidos suspendidos, etc., por ninguna razón se podrán hacer vertimientos al cauce del agua sin el tratamiento previo.

Residuos sólidos: Si no existe el servicio de recolección se deberá presentar una propuesta para el manejo por parte de la comunidad o del proyecto ante la Oficina de Planeación. Quedan prohibidas las quemas de cualquier tipo de materiales salvo permiso otorgado por la CAR.

Paisajismo: todo proyecto de vivienda o parcelación campestre debe incorporar el diseño de paisaje a partir de componentes vegetales como tapete verde, plantas de borde, arbustos, árboles y propuesta ornamental de manera que recupere y enriquezca la unidad o unidades paisajísticas del área de localización.

Las unidades de paisaje que presentan afloramientos rocosos naturales no podrán alterarse, sino incorporarse al diseño general del paisaje propuesto.

Agricultura: para usos agropecuarios se deberán presentar proyectos que incorporen todos los elementos de la agricultura y ganadería tales como: manejo de suelos, control de erosión, cercas vivas, uso racional de pesticidas, sistemas de siembra, abonos verdes y otros elementos que la UMATA revisará y supervisará.

Minera: todas las actividades mineras deberán ser parte de un plan de recuperación morfológica aprobado por la CAR de acuerdo a las normas vigentes.

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de la zona de reserva forestal protectora.

b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando los ítems de manejo ambiental aquí establecidos y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos a no ser que tengan que ver con conservación, protección, y/o regeneración de la zona de reserva forestal protectora.

c) Así mismo, los proyectos desarrollados o aprobados y no desarrollados deberán ampliar la cobertura vegetal con especies nativas hasta el 80% del predio; en el caso del trámite de renovación de licencia este debe ser una condición.

d) Las obras aprobadas que puedan causar daño ambiental podrán ser excluidas de las licencias otorgadas en aplicación del principio de precaución, ya que se trata de una zona estratégica dentro del ecosistema.

Aporte tachado declarado nulo en fallo proferido por el Juzgado Primero Administrativo Oral del Circuito Judicial de Zipaquirá, el 24 de julio de 2017 dentro del proceso de Nulidad Simple 20130050700, fallo que fue confirmado por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Primera Subsección B en sentencia 2019-02-011 del 14 de febrero de 2019.

En cuanto a la Zona de Protección del Sistema Hídrico (ZPSH) donde se localiza el predio objeto de consulta según lo establecido en el artículo 211 del citado Acuerdo 017 del 2000, se estableció lo siguiente:

Artículo 211. Tratamiento de Protección del Sistema Hídrico

*Se aplica a las franjas de protección de los cursos y cuerpos de agua, tal como se definen en los artículos 37, 80 y 80 de este acuerdo.

La zona de protección del sistema hídrico está constituida por la ronda hidráulica en su acepción de vado aluvial no edificable para los casos de los ríos Frio y río Dogotá, tal como se definen en el mapa de ordenamiento rural.

En los casos de los demás cursos y cuerpos de agua, se aplican las franjas de protección indicadas en el artículo 37 de este acuerdo. Las especificaciones correspondientes son:

- a) Por el riesgo de inundaciones y flujos torrenciales ocasionados en las riberas y ramales de protección del sistema hídrico, en ellas no se permitirán los usos que impliquen construcciones permanentes, salvo puentes, vías peatonales e infraestructuras de servicios. En consecuencia, en estas zonas no se permitirán urbanizaciones ni construcciones de viviendas, comercios, industrias, instalaciones recreativas, ni actividades de explotación de materiales de acarreo.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDIA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Plusvalía

013 (20239999928850)
D.O.T.P 2373-2023

Página 5 de 8

- b. El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos y carreterables de acceso. Los nuevos accesos no deben afectar la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de puentes y puentes, previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.
- c. Las áreas de ronda corresponden a una franja paralela a la línea del cauce permanente del cuerpo del agua como sigue:

En el caso del Río Frio, y a partir del borde: sesenta y cinco (75) metros a lado y lado de éste.

En el caso del Río Bogotá y a partir del borde del río: ciento cincuenta (150) metros a lado y lado de éste.

En los dos casos se toma como base para definir el área el valle aluvial, de tal forma que el ancho de la franja podrá sobrepasar los límites anteriormente mencionados; la oficina ambiental deberá delimitar este valle aluvial y el alcalde con base en lo anterior complementará la reglamentación al respecto, atendiendo los lineamientos de este artículo.*

La ronda del río Bogotá tendrá el siguiente ordenamiento:

*A partir del borde del río: cinco (5) metros a partir del borde del río libres para mantenimiento, quince (15) metros de bosque de especies nativas ribereñas como: aliso, chusque, sauce y otras. A continuación, una franja de quince (15) metros de características silvopastoriles. A continuación, una franja de ciento quince (115) metros de uso forestal recreativo, infraestructura de tratamiento de aguas servidas o algunas instalaciones de saneamiento básico del municipio, uso pecuario de bajo impacto como ganadería extensiva. Se permite captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecte el cuerpo de agua, ni se realice sobre los nacimientos y se tramiten los permisos requeridos ante la autoridad ambiental.

La reforestación de recuperación se debe proteger con cercado*.

La ronda del río Frio tendrá el mismo tratamiento, pero la distribución de áreas será la siguiente:

*Cinco (5) metros a partir del borde del río libres para mantenimiento, quince (15) metros con cobertura vegetal nativa. A continuación, quince (15) metros con uso silvopastoril. A continuación, cuarenta (40) metros con usos similares a la franja del río Bogotá y con la misma salvedad de la zona de inundación natural.

- a. De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 89 de 1993, los nacimientos de agua, quebradas, arroyos, lagunas y humedales gozan de protección especial y tendrán un área de protección de cien (100) metros a la redonda del nacimiento, revegetalizado con especies nativas y treinta (30) metros de ancho paralelo al nivel máximo de aguas a cada lado del cauce de las quebradas, lagos y humedales.
- b. Para el resto de los cuerpos de agua se dejará una franja de 30 metros a lado y lado de la orilla correspondiente y se le dará un manejo similar a la de los ríos.
- c. El municipio o los propietarios de las obras harán el mantenimiento de los caminos carreterables de acceso. Los nuevos accesos no podrán construirse dentro de la zona de ronda ni los cuerpos de agua, salvo en los casos de construcción de puentes que requieran de previo estudio y/o plan de manejo ambiental aprobado.
- d. No se permitirá parcelar la tierra ni construir viviendas en zonas de ronda ni sobre los cuerpos de agua. Sólo se aceptará recreación de tipo pasivo o contemplativo, con las instalaciones de acogida e infraestructuras mínimas (centro de visitantes, caminos, miradores), con estudios previos para evitar amenazas. En embalses y lagunas se aceptará navegación y pesca según reglamentaciones de autoridades ambientales o propietarias.
- e. El municipio, en el corto plazo efectuará los inventarios y estudios correspondientes para el manejo y recuperación de todas las microcuencas del municipio, teniendo como base las que figuran en la plancha N° 7 del Diagnóstico elaborado por la Universidad Nacional de Colombia*.

Artículo 217. Zona de protección del Sistema Hídrico (ZPSH)

ZONA DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HÍDRICO

No. 6

Las localizadas en el plano de zonificación N° 2.

Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidas a partir de la periferia de los nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces del río, quebradas o arroyos; sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, pantanos y humedales en general. En el caso de Chía estas franjas difieren en longitud de acuerdo al cauce protegido.

De todas maneras, no podrán ser inferiores en anchos a las zonas de inundación natural o al valle aluvial. Los suelos deberán ser demarcados por medio de un levantamiento topográfico, e incorporados al plano N° 2 por la oficina de Planeación Municipal.

Los usos serán únicamente los previstos en el artículo 179 y 180. Los demás usos se consideran prohibidos.

Los jardines que se construyan deberán hacerse fuera de esta zona de protección.

En el **CORREDOR BIOLÓGICO LIMITROFE (CBL)**, el artículo 225, señala:

*Todos los predios que estén ubicados en el límite del municipio y que conforman límites con los demás municipios vecinarios, tendrán que desarrollar un tratamiento de recuperación de fondo, que consista en establecer una franja vegetal o Corredor Biológico de un ancho de 100 metros en el costado limitrofe del predio, con



www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDÍA
MUNICIPAL
DE CHÍA

Secretaría de
Planeación



Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Plusvalía

013 (20239999928850)
D.O.T.P 2373-2023

Página 6 de 8

especies nativas que podrán intercambiarse con especies exóticas en la parte plana. En el límite con el Distrito Capital, este ancho será de 300 metros

Las construcciones existentes en la actualidad en dicho corredor se conservarán, pero en adelante no se podrá localizar ninguna estructura permanente en el mismo."

Aunado a lo anterior se informa que para los predios localizados en el Corredor Biológico Limitrofe, actualmente se debe aplicar la circular Expedida por el Gerente para la Planeación y Evaluación Integral de la Alcaldía Municipal de Chía con fecha dieciocho (18) de agosto de 2010 en la que indica:

"Que por las anteriores consideraciones el Gerente para la Planeación y Evaluación Integral de Chía, por medio de la presente circular, define por la vía de interpretación en los términos y para los efectos indicados por artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la **viabilidad** con un índice de ocupación hasta del 30% del área a desarrollar, en los trámites de licenciamiento ara proyectos de **una (1) vivienda por predio** ubicado en **CORREDOR BIOLÓGICO LÍMITROFE del Municipio de Chía**. Por lo tanto, la presente circular, tendrá el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares y deberá ser aplicado por todos los servidores públicos de este Gerencia – Subsecretaría para la Planeación y Urbanismo a partir de la fecha".

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante resolución 511-2012 delimita el área de reserva Zona de Reserva Forestal Protectora Productora (ZRFP) de la cuenca alta del río Bogotá.

Posteriormente, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante la Resolución 138 de 2014, reafirmó la reserva forestal protectora – productora del río Bogotá, acto administrativo que constituya una norma de superior jerarquía, y por ende, debe ser aplicado, toda vez que las normas ambientales son de orden público (artículo 107 de la Ley 99 de 1993) y deben ser tenidas en cuenta por el municipio al momento de tomar decisiones relacionadas con el uso del suelo así como por el resto de personas naturales y jurídicas.

De igual manera a través de la **Resolución 138 de 2014**, se realizó la sustracción de las áreas intervenidas, resultado de ello se delimitó:

1. La zona Sustraída
2. La zona ZRFPP de la cuenca alta del río Bogotá que por sus características ambientales deben continuar como ZRFPP.

En los parágrafos 1 y 2 del artículo 5 de la Resolución 138 de 2014, se previó que:

"**PARÁGRAFO 1º:** Las edificaciones existentes al interior de la reserva forestal la Cuenca Alta del Río Bogotá, que estén amparadas en las normas urbanísticas podrán solicitar únicamente las licencias urbanísticas de edificación, modificación, restauración, reforzamiento estructural y demolición, a las que hace alusión el artículo 7º del Decreto 1469 de 2010.

"**PARÁGRAFO 2º:** Los titulares de licencias de parcelaciones y de ocupación del espacio para la localización del equipamiento que se encuentren vigentes y que hayan sido otorgadas antes de la expedición de la Resolución 755 de 2012, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base al momento de su expedición. No obstante, lo anterior, las construcciones deberán respetar los lineamientos aquí definidos y los que se establezcan en el plan de manejo de la reserva forestal, con el ánimo de garantizar el efecto protector de la reserva."

Por otro lado, al respecto de los licenciamientos, el artículo 6 de la Resolución 138 de 2014 determinó que

"Los municipios no podrán, a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución, otorgar nuevas licencias de parcelación, ampliación y obra nueva, hasta tanto se determine en el Plan de Manejo de la reserva forestal las áreas, unidades mínimas de parcelación en suelo rural y las densidades para construir campos nuevos que mantengan el efecto protector de la reserva, para lo cual se realizará un estudio técnico que permita identificar el límite de cambio aceptable de la reserva forestal"

De igual manera, es pertinente aclarar que para los predios que se encuentran localizados dentro de la Reserva Forestal Protectora, el Artículo Tercero dispone:

Actividades. Se permite el desarrollo de las siguiente actividades:



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



ALCALDIA
MUNICIPAL
DE CHIA

Secretaría de
Planeación



Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Plusvalía

013 (20239999928850)
D.O.T.P 2373-2023

Página 7 de 8

1. Manejo y aprovechamiento forestal
2. Infraestructura y equipamientos básicos
3. Agropecuaria.

PARÁGRAFO 1. La zonificación, ordenamiento y definición del régimen de usos para el manejo y desarrollo de las actividades permitidas, estará supeeditado a lo establecido en los lineamientos de la presente resolución.

PARÁGRAFO 2. Dentro de las actividades permitidas al interior de la reserva forestal, se incluyen las señaladas en el artículo 2 de la Resolución 1527 de 2012 y su desarrollo deberá atender a lo que resulte aplicable a lo dispuesto en la citada resolución."

La Resolución 1527 del 03 de septiembre de 2012, "por la cual se señalan las actividades de bajo impacto ambiental y que además, generan beneficio social, de manera que se puedan desarrollar en las áreas de reserva forestal, sin necesidad de efectuar la sustracción del área y se adoptan otras determinaciones", resuelve que:

Artículo 2. Actividades. Las actividades que se señalan a continuación, al considerarse de bajo impacto ambiental y que además generan beneficio social, se pueden desarrollar en las áreas de reserva forestal nacionales, sin necesidad de efectuar la sustracción del área:

- a. Las inherentes o necesarias para adelantar la administración de las mismas, por parte de la autoridad ambiental competente.
- b. El establecimiento de unidades temporales e itinerantes, dentro del marco de actividades de campaña móvil para garantizar la seguridad nacional, siempre y cuando éstas no sean superiores a una (1) hectárea y no impliquen la construcción de infraestructura permanente.
- c. El montaje de infraestructura temporal para el desarrollo de actividades de campo, que hagan parte de proyectos de investigación científica en diversidad biológica, debidamente autorizados.
- d. Las que hagan parte de programas o proyectos de restauración ecológica, recuperación rehabilitación de ecosistemas, en cumplimiento de un deber legal emanado de un permiso, concesión, autorización o licencia ambiental y otro instrumento administrativo de control ambiental, o que haga parte de un programa o proyecto impulsado por las autoridades ambientales competentes, por la unidad de Parque Nacionales Naturales o por las entidades territoriales y las propuestas por particulares autorizadas por la autoridad ambiental.
La restauración hace referencia a la restauración ecológica, como el proceso de contribuir al restablecimiento de un ecosistema que se ha degradado, dañado o destruido.
- e. La construcción de instalaciones públicas rurales destinadas a brindar servicios de educación básica y puestos de salud a los pobladores rurales.
- f. La construcción de infraestructura para acueductos junto con las obras de captación, tratamiento y almacenamiento no superen en conjunto una superficie de una (1) hectárea. El trazado de la infraestructura de conducción no podrá tener un ancho superior a dos (2) metros.
- g. El desarrollo de infraestructura para recreación pasiva, senderismo e interpretación paisajística que no incluya estructuras duras.
- h. El mantenimiento de vías existentes, siempre y cuando no varíen las especificaciones técnicas y el trazado de las mismas.
- i. El establecimiento de infraestructura relacionada con telefonía pública básica conmutada y redes de distribución de electrificación rural domiciliaria, siempre y cuando no requiera apertura de vías o accesos.
- j. Las zapatas para los estribos y anclajes de los puentes peatonales para caminos veredales.
- k. Las actividades relacionadas con investigación arqueológica.
- l. Ubicación de estaciones hidrometeorológicas, con el fin de determinar reservas hídricas para consumo humano o doméstico por métodos directos.
- m. Las actividades de exploración hidrogeológica, con el fin de determinar reservas hídricas para consumo humano o doméstico por métodos directos.
- n. Las actividades de exploración geotécnica asociada a obras públicas, salvo que impliquen la construcción de accesos, bocas de túneles, túneles o galerías.
- o. Trabajos de investigación regional y global del subsuelo que realice el servicio geológico Colombiano o centros de educación superior y de investigación científica y tecnológica con el objeto de obtener, completar y profundizar el conocimiento del potencial del país en los recursos mineros del suelo y del subsuelo.

Parágrafo 1. El mantenimiento de la infraestructura relacionada con las actividades anteriormente citadas no requerirá de la sustracción del área de reserva forestal.

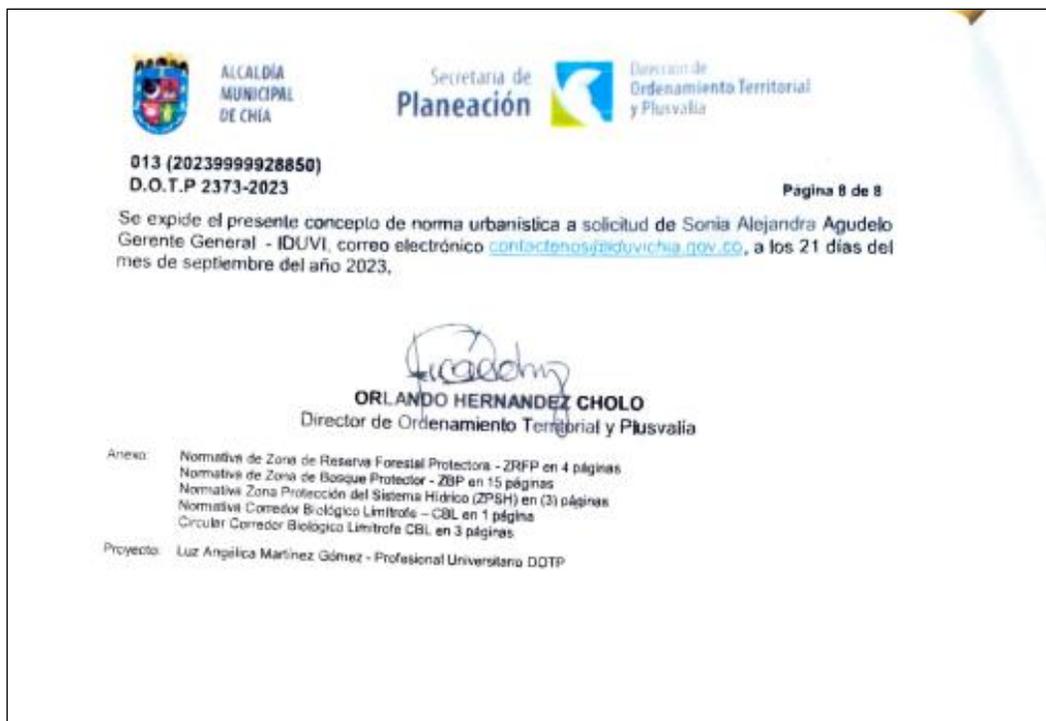
Parágrafo 2. En caso de que las actividades a desarrollar no correspondan a las señaladas en el presente artículo, el interesado deberá solicitar al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la sustracción a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en la Resolución 916 de 2011, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: CundiGov Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



CONCLUSIONES NORMATIVAS

De manera concreta y en concordancia con el Esquema de Ordenamiento Territorial, el Predio clasificado en Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP), Zona de Bosque Protector (ZBP), Zona de Protección del Sistema Hídrico (ZPSH) y Corredor Biológico Limítrofe (CBL).

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

6 DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

6.1 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA EN m
Cerca en alambre de púas	1768.52

Nota: Él área construida es tomada del plano de levantamiento topográfico, elaborado por Diego Fernando Suarez Olivares en diciembre de 2023.

6.2 DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

- **CERCA EN ALAMBRE DE PÚAS**

La construcción mencionada se trata de una cerca en alambre de púas de cuatro hilos con postes en madera.



FIN DE PÁGINA.

7 IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTAS A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

7.1 BIENES INMUEBLE

Lote de terreno con área de reserva forestal protectora, zona de bosque de protección del sistema hídrico y corredor biológico limítrofe, en Chía, Cundinamarca. De manera concreta el predio en estudio se identifica así:

DIRECCIÓN PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NUMERO PREDIAL NACIONAL
TORCA 2	50N-20042732	251750000000000060381000000000

7.2 BIENES MUEBLES

El presente estudio no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, muebles o enseres. Corresponde de manera única a la valoración inmobiliaria del bien.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

8 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

De acuerdo con la petición del informe, el objeto del presente informe de avalúo es el de determinar el valor de comercial del lote denominado “TORCA 2”, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final, bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento y de mercado que regulan la zona de localización y homogénea de usos.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

9 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

9.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se tuvo conocimiento de hechos o elementos que manifestaran efectos de inestabilidad en el área de terreno objeto de estudio.

9.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector y en especial el predio objeto de estudio cuentan con condiciones ambientales aceptables.

9.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Revisados los documentos jurídicos del inmueble y de acuerdo con lo observado en la inspección técnica, el inmueble no posee este tipo de limitaciones.

9.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que de manera general se presentan por delincuencia común, en general en el municipio

9.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

No se identificaron problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento puedan afectar la comercialización del inmueble en estudio o que puedan generar una limitación al mismo.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

10 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe:

“Predio TORCA 2” Inmueble ubicado en suelo rural ubicado al sur occidente del municipio de Chía Cundinamarca

El predio actualmente no tiene alguna actividad económica.

De manera concreta y en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 Sección 3, el Predio es clasificado en suelo rural específicamente Zona de Reserva Forestal Protectora (ZRFP), Zona de Bosque Protector (ZBP), Zona de Protección del Sistema Hídrico (ZPSH) y Corredor Biológico Limítrofe (CBL).

La figura del terreno es irregular; su topografía es variable en su mayor parte fuertemente inclinada con pendientes entre el 11.1% y 63.3% de inclinación.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

11 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En atención al encargo valuatorio y dada la condición del bien en estudio, se hace necesario la aplicación de los siguientes métodos de valoración:

ARTÍCULO 1 (Resolución 620 de 2.008) MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta llegar a las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

METODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata unas construcciones en mampostería estructural confinada, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m²) se tiene en



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 Nuevo sin reparaciones.
- 2 Estado bueno de conservación, requiere algunas reparaciones de poca importancia.
- 3 Requiere reparaciones sencillas.
- 4 Necesita reparaciones importantes.
- 5 Sin valor

11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Con el fin de llegar a una adecuada determinación del valor comercial, que le corresponda al inmueble objeto de estudio, se hace uso de dos de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008.

Atendiendo que el bien inmueble en estudio corresponde a un predio rural para el presente avalúo comercial se emplea, para la determinación del valor del suelo, el método de comparación o de mercado.

11.3 MEMORIA DE CÁLCULOS

Para desarrollar el método comparativo o de mercado se realizó investigación de ofertas existentes de inmuebles, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, infraestructura de servicios, normativa, etc.

Se encontraron un total de tres (3) ofertas de mercado dentro del área de estudio, las cuales se ubican en sectores aledaños, analizando el comportamiento del mercado se encuentran predios con similares áreas para obtener el valor de metro cuadrado de terreno.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

	LOTE
PROMEDIO	\$ 87.542.606
DESV. ESTÁNDAR	\$ 1.886.181
COEF. VARIACIÓN	2,15%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 89.428.787
LÍMITE INFERIOR	\$ 85.656.425
VALOR ADOPTADO	\$ 87.540.000

Se utilizó como recurso los modos de adquisición realizados por la IDUVI en el sector en los últimos años, encontrando así las referencias de valor más cercanas y mucho más precisas, al tratarse de transacciones ya realizadas.

Se obtiene del estudio estadístico un valor por hectárea promedio de \$87'542.606, un límite superior de \$89'428.787 e inferior de \$85'656.425, así mismo los datos presentan una desviación estándar de \$1'886.181 y un coeficiente de variación de 2,15%.

	C. VEGETAL
PROMEDIO	\$ 58.361.737
DESV. ESTÁNDAR	\$ 1.257.454
COEF. VARIACIÓN	2,15%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 59.619.191
LÍMITE INFERIOR	\$ 57.104.283
VALOR ADOPTADO	\$ 58.360.000

Adicionalmente, tras las ofertas encontrarse en suelos de protección se descontó un porcentaje para obtener el valor de dicha zona no aprovechable, para lo cual se obtuvo un valor por hectárea promedio para dicha zona de \$58'361.737, un límite superior de \$59'619.191 e inferior de \$57'104.283, así mismo los datos presentan una desviación estándar de \$1.257.454 y un coeficiente de variación de 2.15%.

TIPO PREDIO	AREA / VOLUMEN	UND	EDAD ESTIMADA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
CERCA	1.768,520	M	20	30	66,67%	2,5	59,09%	\$ 25.000	\$14.773	\$10.227	\$ 10.000	\$ 17.685.200
VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES												\$ 17.685.200

Para la construcción se obtuvo un valor por metro lineal adoptado de \$10.000, realizando la metodología de costos de reposición anteriormente mencionada.

OTRAS CONSIDERACIONES

Debido a que las ofertas tomadas para el estudio de mercado son transacciones reales realizadas por el IDUVI en inmuebles de la misma zona del bien objeto de avalúo, se pasaron los valores de dichas transacciones a valor presente, para así

dar una representación real y actual del valor del inmueble; esto mediante la metodología de IVP (Índice de Valoración Predial), el cual, según el DANE es un “índice que mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico habitacional”, adicionalmente, dichos índices fueron tomados de la página oficial del DANE, respectivamente de [DANE - Índice de Valoración Predial \(IVP\)](#).

CONCLUSIÓN

De acuerdo con la aplicación de los métodos valuatorios, y en consideración a las características físicas del inmueble y su reglamentación urbanística, se concluyen los siguientes valores unitarios:

DESCRIPCIÓN	VALOR HA DE TERRENO
Terreno	\$87'540.000
Cobertura Vegetal	\$58'360.000

11.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

El sector de localización presenta una oferta de inmuebles que se puede considerar de nivel bajo.

11.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El sector presenta perspectivas de valorización estables por su condición normativa de protección ambiental.

11.6 CONCEPTO DE GARANTÍA (SOLO SI SE HA SOLICITADO)

No ha sido solicitado este concepto

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

12 AVALÚO COMERCIAL

12.1 INMUEBLE VALORADO

Lote de terreno rural ubicado al sur occidental del municipio de Chía Cundinamarca en la vereda Fusca.

12.2 FECHA DEL INFORME

Agosto de 2024

12.3 CUADRO DE VALOR

NO	TIPO PREDIO	ÁREA/UN D	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	LOTE TORCA 2	14,6000	Ha	\$ 87.540.000	\$ 1.278.084.000
2	COBERTURA VEGETAL	14,6000	Ha	\$ 58.360.000	\$ 852.056.000
AREA TOTAL DEL LOTE					\$ 2.130.140.000
CONSTRUCCIÓN					
1	CERCA	1768,5200	m	\$ 10.000	\$ 17.685.200
TOTAL TERRENO					\$ 2.147.825.200
VALOR TOTAL					\$ 2.147.825.200

12.4 VALOR EN LETRAS: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

NOTA: De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente valúo 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.

Atentamente,


EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
AVALUADOR
R.A.A. AVAL-82390229

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 CundiGov
  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

13 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Que la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas. Que nuestros Honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y de acuerdo con los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

 /CundiGov  @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

Informe de Avalúo No. 85-24. Predio Rural Torca 2, Vereda Fusca, Chía-Cundinamarca - Colombia



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



FIN DE PÁGINA.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONST M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR AREA APROVECHABLE	VALOR CULTIVOS	VALOR LOTE	VALOR HA TERRENO	VALOR HA COBERTURA VEGETAL	FUENTE
1	Predio Rincon Alpino MI 50N-20844817 Vereda Yerbabuena, donde el modo de adquisición fue mediante Expropiación administrativa con la Resolución No. 137 del 10/10/2018	7,1	0	\$ 1.057.585.402	0%	\$ 1.057.585.402	\$ 317.275.621	\$ -	\$ 740.309.781	\$ 104.268.983	\$ 44.686.707	Base de datos de de adquisiciones de IDUMI
2	Predio El Santuario MI 50N-1208239Vereda Yerbabuena, donde le modo de adquisición fue mediante Compraventa con la Escritura 3535 del 23 de Diciembre de 2019	12	0	\$ 1.752.977.191	0%	\$ 1.752.977.191	\$ 525.893.157	\$ -	\$ 1.227.084.033	\$ 102.257.003	\$ 43.824.430	Base de datos de de adquisiciones de IDUMI
3	Predio El Santuario MI 50N-1208239Vereda Yerbabuena, donde le modo de adquisición fue mediante Compraventa con la Escritura 2216 del 28/09/2018 del 23 de Diciembre de 2019 de la Notaria 2	3,3804	0	\$ 482.301.636	0%	\$ 482.301.636	\$ 144.690.491	\$ -	\$ 337.611.145	\$ 99.873.135	\$ 42.802.772	Base de datos de de adquisiciones de IDUMI

Tabla 1 Estudio de mercado

	LOTE	C. VEGETAL
PROMEDIO	\$ 102.133.040	\$ 43.771.303
DESV. ESTÁNDAR	\$ 2.200.544	\$ 943.090
COEF. VARIACIÓN	2,15%	2,15%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 104.333.585	\$ 44.714.393
LÍMITE INFERIOR	\$ 99.932.496	\$ 42.828.212
VALOR ADOPTADO	\$ 102.130.000	\$ 43.770.000

Nota importante: se realiza el mercado con predios ambientales en Chía, más específicamente en la vereda Yerbabuena, se recalca que la dinamica del mercado para inmuebles ambientales es mas baja que los predios Agropecuarios. Estos informes de soporte, son avaluos realizados y aprobados por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios logísticos de Cundinamarca.

ACREDITACIONES



PIN de Validación: b5750ab6



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-82390229**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción 01 Feb 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 20 Feb 2023	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción 01 Feb 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 20 Feb 2023	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción 01 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



PIN de Validación: b5750ab6



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
28 Ago 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Página 2 de 5



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



PIN de Validación: b5750ab6



<https://www.raa.org.co>



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Página 3 de 5



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



PIN de Validación: b5750ab6



Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44 A - 21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 82390229

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 4 de 5



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



PIN de Validación: b5750ab6



<https://www.raa.org.co>



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b5750ab6

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53. Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



NORMAS DE ENAJENACIÓN ADMINISTRATIVA

LEY 388 DE 1997

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9º 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 asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;"
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9º 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 9º 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 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9º 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 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9º 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. 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. Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63. 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), j), k), l) 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 64. 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 65. 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 66. 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 adelantarlos, 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.

Artículo 67. 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.

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.

Artículo 68. 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 69. 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 70. 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.

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.

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.

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.

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.

Artículo 71. 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.~~
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 necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya 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.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la 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 de 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 los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe 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 de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la 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 no 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 72. 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.

LEY 9 DE 1989

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos



como los demás derechos reales.

ARTICULO 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

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

ARTICULO 11. 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 9ª 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

ARTICULO 12. 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

ARTICULO 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa 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 transcripción 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 de 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 esta prohibición será nula de pleno derecho.

ARTICULO 14. 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.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, 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

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, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. 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.

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

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.

ARTICULO 16. 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.

ARTICULO 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta 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.

ARTICULO 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15. de la presente ley;
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazarse cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

ARTICULO 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquiere expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere



expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3° del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. ~~En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado.~~ El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. ~~El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.~~

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Y DEMÁS NORMAS QUE COMPLEMENTEN, ADICIONEN O MODIFIQUEN.