El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los Principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	NOVIEMBRE DE 2025
Dependencia que elabora el estudio:	Oficina Jurídica y de Contratación
Modalidad de selección:	*Contratación Directa*
Objeto de la contratación:	ADQUISICIÓN DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA PARTE URBANA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, EN LA VEREDA SAMARIA, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 01-01-0009-0826-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20793816.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

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 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 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 la Alcaldía Municipal de Chía, mediante Decreto Municipal Nro. 280 del 14 de octubre de 2025 anunció la adquisición del predio identificado con cédula catastral 01-01-0009-0826-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793816, para la conformación de la malla vial en zona urbana del Municipio de Chía, y así mismo, mediante la expedición del Decreto 281 del 14 de octubre de 2025, se declararon los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición del bien inmueble referido anteriormente, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos Municipales Nos. 219 de 2024 y 17 de 2.000.

Que para determinar el área real y material del inmueble y conforme lo ordenado por el Decreto 281 del 14 de octubre de 2025, fue realizado el levantamiento topográfico del predio identificado con cédula catastral 01-01-0009-0826-000 y folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20793816, fue realizado por parte del Ingeniero en Topografía: NELSON SANCHEZ, Identificado con Matricula Profesional No. 25810-085755 CUN, quien determinó un área total del predio de **TREINTA Y DOS PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (32.72 m²)**, de los cuales la afectación será total.

SECTOR: Vivienda, ciudad y territorio.

PROGRAMA: 4002 – Ordenamiento Territoria y desarrollo urbano.

META PRODUCTO: 141. Adquirir 25.000 m² de suelo para construcción y mejoramiento de vías.

PROYECTO: 2024251750037 – Proyecto: Fortalecimiento de espacios para el uso y disfrute de la comunidad de Chía.

El señor **TIBERIO PINILLA PACHÓN**_identificado con cédula de ciudadanía **No. 19.498.514**, es titular del derecho de dominio del predio identificado con cédula catastral 01-01-0009-0826-000 y folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20793816, adquirió una cuota parte correspondiente al cincuenta por ciento (50%), mediante la escritura pública 5570 del 15 de noviembre de 1985 otorgada en la Notaría Cuarta del círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente inscrita y registrada en la anotación Nro. uno (1) de fecha 08-01-1986 del predio matriz identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-936596; posteriormente, adquirió la otra cuota parte correspondiente al cincuenta por ciento (50%), mediante la escritura pública 6127 del 25

de junio de 1997 otorgada en la Notaría Veintinueve del círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente inscrita y registrada en la anotación Nro. cuatro (4) de fecha 10-07-1997 del folio de matrícula inmobiliaria referido anteriormente.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCION CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCION, LOS DOCUMENTOS TECNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

2.1 OBJETO A CONTRATAR:

ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 01-01-0009-0826-000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20793816, CON UN ÁREA DE TREINTA Y DOS PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (32.72 M2); PARA LA CONFORMACIÓN DE LA MALLA VIAL EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN LOS DECRETOS MUNICIPALES 280 Y 281 DE 2025.

2.2. Clasificación UNSPSC:

Segmento. 95 Terrenos, Edificios, Estructuras y vías.
Familia. 9510 Parcelas de tierra.
Clase. 95101900 Tierras agrícolas

2.3 Descripción del objeto a contratar. Características del servicio a contratar.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Ubicación:	Vereda Samaria
Matrícula Inmobiliaria:	50N-20793816
Cédula Catastral:	01-01-0009-0826-000
Nombre del Predio:	Afectación vial
Título de adquisición:	Escritura pública de división material 1054 del 23/08/2106 otorgada en la Notaría Primera del círculo de Chía
Área según títulos de adquisición:	32.72 m^2
Área Registro topográfico:	32.72 m^2
Área de afectación	32.72 m^2
Propietarios:	**TIBERIO PINILLA PACHÓN** identificado con cédula de ciudadanía 11335421

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS TEXTUALMENTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NRO. 1054 DEL 23/08/2016 OTORGADA EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE CHÍA:

*"**POR EL NORTE,** En extensión de dieciocho metros (18.00 Mts), con la calle 11 del Municipio de Chía.*

***POR EL SUR,** En extensión de ocho punto cincuenta y nueve metros (8.59 Mts), con el lote número uno y en siete punto cuarenta y un metros (7.41 Mts), con el lote número dos (2).*

***POR EL ORIENTE,** En extensión de dos punto treinta y un metros (2.31 Mts), con la calle 11.*

***POR EL OCCIDENTE,** En extensión de siete punto setenta y seis metros (7.76 Mts), con la Calle 11".*

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO, REFERIDOS AL SISTEMA DE REFERENCIA ORIGEN MAGNA ÚNICO NACIONAL:

"POR EL NORTE:

LINDERO 1: *Inicia en el punto M6, con coordenadas E=4884160.756m y N=2094398.064m; continúa en línea recta en dirección sureste, en una longitud de 15,61 metros, hasta el punto M1, con coordenadas E=4884174.295m y N=2094390.290m, colindando con la vía Calle 11.*

POR EL ESTE:

LINDERO 2: *Inicia en el punto M1, con coordenadas E=4884174.295m y N=2094390.290m; continúa en línea recta en dirección suroeste, en una longitud de 2,50 metros, hasta el punto M2, con coordenadas E=4884173.126m y N=2094388.077m, colindando con la vía Calle 11.*

POR EL SUR

LINDERO 3: *Inicia en el punto M2, con coordenadas E=4884173.126m y N=2094388.077m; continúa en línea recta en dirección noroeste, en una longitud de 7,35 metros, hasta el punto M3, con coordenadas E=4884166.756m y N=2094391.741m, colindando con el predio identificado con número predial 25175010100000009082500000000.*

LINDERO 4: *Inicia en el punto M3, con coordenadas E=4884166.756m y N=2094391.741m; continúa en línea recta en dirección noreste, en una longitud de 0,78 metros, hasta el punto M4, con coordenadas E=4884167.149m y N=2094392.415m, atravesando el andén existente.*

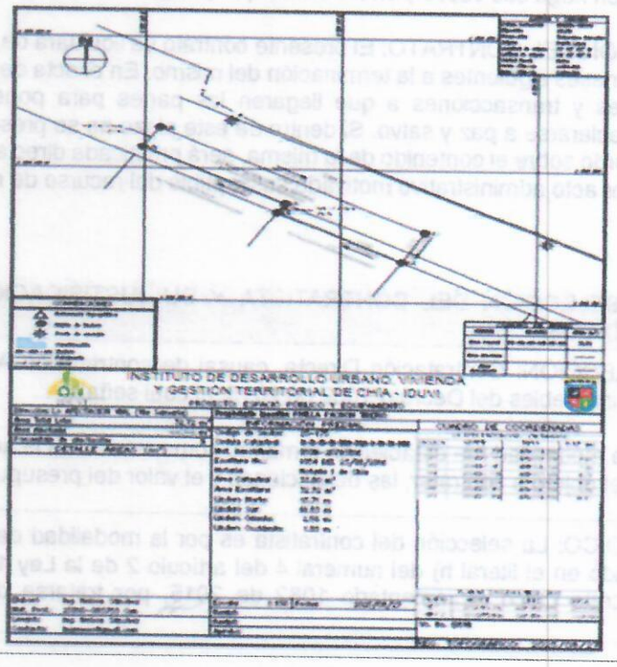
LINDERO 5: *Inicia en el punto M4, con coordenadas E=4884167.149m y N=2094392.415m; continúa en línea recta sobre el borde del espacio público, en dirección noroeste, en una longitud de 8,37 metros, hasta el punto M5, con coordenadas E=4884159.874m y N=2094396.556m, colindando con el espacio público ubicado frente al predio identificado como C11 4A E 59.*

POR EL OESTE

LINDERO 6: *Inicia en el punto M5, con coordenadas E=4884159.874m y N=2094396.556m; continúa en línea recta en dirección noreste, en una longitud de 1,85 metros, hasta el punto M6, con coordenadas E=4884160.756m y N=2094398.064m, colindando con la vía Calle 11, donde cierra.*

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de treinta y dos con setenta y dos metros cuadrados (32.72m²)".

DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: De conformidad con el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y Decreto municipal 281 del14 de octubre de 2025, que estableció los motivos de utilidad pública e interés social en el cual se invocó el literal: *"e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo"*".



2.4 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

N/A

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.5.1 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: El vendedor se obligará para con el IDUVI, en relación directa con el objeto del contrato, a lo siguiente:

2.5.1.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Suscribir junto con el Instituto la correspondiente escritura pública.
2. Realizar la entrega material del predio objeto de compraventa dentro de los 15 días siguientes a la inscripción de la compraventa en el folio de matrícula 50N-20793816 o antes si las partes así lo acuerdan.
3. Entregar el inmueble objeto de compraventa a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y está libre de toda clase de gravámenes, embargos judiciales, demandas civiles registradas, pleitos pendientes, anticresis, hipotecas, arrendamientos, condiciones resolutorias de dominio, patrimonio inembargable, y en general de cualquier limitación al dominio y que en todo caso se obligan a salir al saneamiento de lo vendido conforme la ley.
4. Realizar los pagos de los gastos e impuestos que se generen respecto a las actuaciones notariales, registrales y demás trámites para otorgamiento y registro de la escritura serán por cuenta del vendedor.

2.5.1.2 OBLIGACIONES GENERALES: NA

2.5.2 OBLIGACIONES DEL IDUVI: El IDUVI se obliga para con el contratista a lo siguiente:

1. Expedir el registro presupuestal.
2. Pagar el valor del contrato en la cantidad, forma y oportunidades pactadas.
3. Resolver las peticiones y consultas que le haga el vendedor dentro de los términos legales.
4. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
5. Suscribir el acta de terminación a través del supervisor designado.

2.6 TIPO DE CONTRATO: Ccontrato de compraventa.

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: municipio de Chía, Cundinamarca.

PLAZO DE EJECUCIÓN: hasta de un (1) mes contado a partir de la suscripción de la escritura pública, en todo caso sin exceder el 30 de diciembre del 2025.

2.8 SUPERVISOR DEL CONTRATO: La supervisión del contrato estará a cargo de la Jefe de la Oficina Jurídica y de Contratación o quien haga sus veces y en los casos que designe el mismo un profesional universitario.

2.9 PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se liquidará de común acuerdo entre las partes dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del mismo. En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo. Si dentro de este plazo no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por EL IDUVI y se adoptará por acto administrativo motivado susceptible del recurso de reposición.

3 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN: Contratación Directa, causal de contratación ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015, el cual señala:

3.1.1. JUSTIFICACION: La modalidad fue establecida tomando como referencia la necesidad que se pretende satisfacer, la naturaleza y el objeto a contratar, las obligaciones y el valor del presupuesto oficial.

3.2 FUNDAMENTO JURÍDICO: La selección del contratista es por la modalidad de Contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9., del decreto único reglamentario 1082 de 2015, por tratarse de Adquisición de bienes inmuebles.

Dispone el ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.

Para determinar el valor del contrato también se tuvo en cuenta lo establecido en el avalúo comercial realizado por la firma Avaluadora URBANOS y RURALES S.A.S., identificada con el Nit. No. 830022828-7 representada legalmente por el señor **JOSE FELIX ZAMORA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.095.537, quien actúa como avaluador principal, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, con matrícula R.A.A. y Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA, AVAL Nro. 80.095.537 y el ingeniero JEASSON NUÑEZ con R.A.A.- AVAL No. 1015408341; según radicado de entrada IDUVI Nro. 20255800032692 del 12 de noviembre de 2025.

4. ESTUDIO DEL SECTOR

El proceso de adquisición del predio identificado con cédula catastral 01-01-0009-0826-000 y folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20793816, se ejecuta de conformidad a los Decretos Municipales Nro. 280 del 14 de octubre de 2025, mediante el cual se anunció la adquisición del predio identificado con cédula catastral 01-01-0009-0826-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793816, para la conformación de la malla vial en zona urbana del Municipio de Chía, y 281 del 14 de octubre de 2025, por el cual se declararon los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición del bien inmueble referido anteriormente, de conformidad con lo establecido en los Acuerdos Municipales Nos. 219 de 2024 y 17 de 2.000.

Las entidades públicas suelen contratar el servicio requerido de manera directa, entre ellas una vez consultado el SECOP se encuentran los siguientes contratos con objetos similares, el IDUVI en vigencias anteriores se han adquirido inmuebles toda vez que dentro de sus funciones se encuentra, adicionalmente se consultó si desde otras entidades se han celebrado, encontrando entre otros los siguientes:

IDONEIDAD: NA.

EXPERIENCIA: NA.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACION DEL MISMO, INCLUYENDO FUENTE Y RECURSOS

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN: Que el valor o presupuesto del contrato es de VEINTIDÓS MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TRES PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($ 22.098.303), más la indemnización correspondiente a los gastos de notariado, registro y beneficencia, por un valor de: UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($ 1.439.994); para un total de: ***VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($23.538.297),*** que se pagarán al señor **TIBERIO PINILLA PACHÓN** identificado con cédula de ciudadanía 11335421 expedida en Zipaquira, como único titular del derecho de dominio del predio objeto de adquisición.

5.1.3. FUENTE DE RECURSOS:

Para el presente contrato se cuenta con la disponibilidad presupuestal expedida por la Subgerencia Administrativa y Financiera y el soporte del mismo reposa en el proceso contractual

5.2 FORMA DE PAGO: El IDUVI pagará el valor total, así:

ANTICIPO / PAGO ANTICIPADO: NO APLICA

PAGO 1. 80% DEL PRECIO A LA FIRMA DE LA ESCRITURA Y TOTAL DEL DAÑO EMERGENTE

PAGO 2. 30% AL MOMENTO DE INSCRIPCIÓN DE LA ESCRTIURA PÚBLICA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE CHÍA

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

NA

7. EL ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

MATRIZ DE RIESGOS

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se asigna?	Tratamiento/Controles a implementar	Impacto después del tratamiento				Quién es el responsable de implementar el tratamiento	Momento para implementar el tratamiento	Cómo se realiza el monitoreo	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría				Cómo se realiza el monitoreo	Periodicidad (Cuándo)
1	Específico	Interno	Adjudicación	Jurídico	Imposibilidad de realizar la transferencia real y pacífica del dominio o propiedad	Embargo judicial que se presentare en el folio del inmueble objeto del proceso en inmueble	Poco probable	Catastrófico	6	Riesgo alto	Contratista-entidad	Estudio jurídico del título	Raro	Insignificante	2	Menor	0	Supervisión del contrato	Inmediato a la ocurrencia del hecho	Al cumplimiento del contrato	Por medio de supervisor del contrato	Durante todo el periodo del contrato
2	Específico	Interno	Adjudicación	Jurídico	Imposibilidad de realizar la transferencia real y pacífica del dominio o propiedad	Gravámenes no previstos en los documentos del proceso y Adicionales. Que afecten el título del inmueble	Improbable	Catastrófico	6	Riesgo alto	Contratista-entidad	Estudio jurídico del título	Raro	Insignificante	2	Menor	0	Supervisión del contrato	Inmediato a la ocurrencia del hecho	Al cumplimiento del contrato	Por medio del supervisor del contrato	Durante todo el periodo del contrato
3	Específico	Externo	Adjudicación	Operativo	Incumplimiento	Retraso en las actividades y el normal proceso	Poco probable	Catastrófico	6	Riesgo medio	Contratista	Contratar una empresa para realizar una programación de entrega con el contratista	Raro	Insignificante	2	Menor	0	Supervisión del contrato y Operador del contrato	Inmediato a la ocurrencia del hecho	3 días	Por medio del supervisor del contrato	Durante todo el periodo del contrato

8. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

De conformidad a lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 decreto único reglamentario 1082 de 2015, no es obligatoria la exigencia de garantías y teniendo en cuenta la modalidad de contratación, el objeto del contrato, plazo de ejecución y valor de este no se exigirá garantía

9. LA INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Así mismo se informa que la presente contratación (si) ( ) (no) (x) está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado Colombiano, de conformidad por lo dispuesto en el anexo cuarto; lista de excepciones al aplicación de los acuerdos comerciales, numeral cinco el cual señala "los contratos de empleo público y medidas relacionadas", del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en los procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente los contratos de prestación de servicios están exceptuados a la publicación de acuerdos comerciales.

10.ANEXOS

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Oferta de compra.
- Avalúo.
- Levantamiento topográfico.
- Decretos Municipales 280 y 281 de 2025
- Estudio de títulos

ELABORÓ DIEGO ANDRÉS CIFUENTES OLARTE CONTRATISTA OFICINA JURÍDICA Y DE CONTRATACIÓN	FIRMA
REVISÓ MILENA SUÁREZ SANDOVAL. PROFESIONAL UNIVERSITARIO OFICINA JURIDICA Y DE CONTRATACIÓN	FIRMA
APROBÓ LUISA MARÍA GÓMEZ CÓRDOBA. JEFE OFICINA JURIDICA Y DE CONTRATACION	FIRMA