RESOLUCIÓN No. 083 de 2025
(7 de marzo de 2025)

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA NO. 176-54827"

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICA – CUNDINAMARCA, en uso de sus atribuciones Constitucionales y facultades legales, y en especial las consagradas por el artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política; el artículo 29 de La ley 1551 de 2012 modificatorio del artículo 91 de la ley 136 de 1994; la ley 9 de 1989, la ley 388 de 1997 y en especial los Acuerdos Municipales No. 03 de 2020, No. 016 de 2023 y Acuerdo 01 de 2025, y demás disposiciones concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: "Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social". Y más adelante agrega que "Por motivos de utilidad pública o 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...".

Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala 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 la Ley 9º de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

Que por su parte, el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el articulo 31 ley 2079 de 2021, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de *"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 destinados a los siguientes fines... 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"*

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, habilita a las entidades territoriales para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 10 de la Ley 9º de 1989, modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, siempre que estén expresamente facultadas conforme a las disposiciones legales.

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 dispone el trámite administrativo para adelantar la enajenación voluntaria, la cual comenzará con la comunicación del acto administrativo que contiene la oferta que se surtirá conforme a las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y Contencioso Administrativo, y señala la obligatoriedad de 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.

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literal b) del artículo 58 ibidem, establecen 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 la finalidad de dicha expropiación corresponda al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

Que el Concejo Municipal mediante el Acuerdo Municipal No. 01 de febrero 21 de 2025, " Por medio del cual se declaran tres predios de utilidad pública e interés social y se autoriza a la Alcaldesa Municipal de Cajicá – Cundinamarca, para adquirir los bienes inmuebles objeto de la declaratoria, para proyecto de Vivienda y se dictan otras disposiciones", autorizo la adquisición del predio.

Que la autorización otorgada por el Concejo Municipal se fundamenta en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 **"CAJICÁ IDEAL"**, adoptado mediante Acuerdo Municipal número No. 01 de 2024 de la siguiente manera:

"**Dimensión Cajicá Ambiental Ideal y Sostenible**
1. Ambiente y Desarrollo Sostenible
2. Vivienda Ciudad y Territorio
3. Minas y Energía

SUBPROGRAMA: VIVIENDA DIGNA
Abordaremos el déficit de vivienda con el propósito de superar la falta de viviendas adecuadas y mejorar la vulnerabilidad del hábitat para los residentes del municipio que carecen de vivienda o tienen viviendas inadecuadas debido a riesgos, condiciones de hacinamiento o tenencia, y que requieren reubicación. Además, respaldamos la construcción de viviendas en terrenos propios, la mejora de viviendas y la legalización de predios tanto urbanos como rurales.

METAS:
Meta N°: 49
Meta de producto: Gestionar la adquisición de 1 predio para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Prioritario
Indicador: Proyecto de vivienda de interés prioritario
Esperado cuatrienio: 1
Comportamiento: I
Línea base 2023: No se cuenta con predio propio para desarrollo del proyecto de VIS
Indicador 1: Gestionar la Adquisición de 1 predio para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés prioritario
Dependencia responsable: Instituto de vivienda

Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutiva se encuentran amparado en el presupuesto del Municipio de Cajicá, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 2025000484. con lo cual se garantiza la disponibilidad de recursos para los efectos contemplados en la declaratoria de utilidad pública y su proceso de adquisición.

Que mediante el Decreto No. 036 de 2025 se procedió por parte de la administración municipal a dar inicio a las facultades del Acuerdo 01 de 2025, a través del cual señalo: **"POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL TRES INMUEBLES, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ, PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL "CAJICÁ IDEAL 2024- 2027", Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."**

Que para todos los efectos de la declaratoria, se procedió a efectuar el avalúo comercial, estudio de títulos y levantamiento topográfico con ocasión del contrato interadministrativo No. 07 de 2024 realizado con la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, el cual para el inmueble identificado con folio de matrícula No. 176-54827 se encuentra contenido en el avalúo 104-24 de Octubre de 2024 con ajuste al derecho de dominio en enero 2025.

13. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Que las consideraciones previamente descritas y en especial sus fundamentos jurídicos, permiten al Municipio de Cajicá. iniciar el trámite de la adquisición predial de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto de Vivienda de Interés Social

Que, en mérito de lo expuesto

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – OFERTA. Disponer mediante el presente acto administrativo la adquisición del (los) inmueble (s) ubicado (s) en el Municipio de Cajicá con destino al proyecto de Vivienda de Interés Social del Municipio, el cual se describe e identifica a través de la presente resolución de oferta de compra, tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa o enajenación voluntaria, respecto al siguiente bien inmueble:

- Bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 176-54827** código catastral **25126010000000144010900000000 - LOTE. SAN AGUSTIN** ubicado dentro del perímetro urbano de Cajicá, de propiedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES IBERIA S.A.S.** identificado con NIT.830.046.866-0 y **NUTRIGANADO S.A.S.** identificado con NIT. 832.009.796-3 en las condiciones señaladas en acuerdo Municipal No.001 de 2025 y la presente resolución.

TRADICION: El titular inscrito del derecho real de dominio son en común y proindiviso las sociedades **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES IBERIA S.A.S**. identificado con NIT.830.046.866-0 y **NUTRIGANADO S.A.S.** identificado con NIT. 832.009.796-3, quienes lo adquirió por RESTITUCION DE FIDUCIA, mediante escritura pública No. Escritura 2234 del 11 de diciembre de 2024 otorgada en la notaría única de Tabio, se efectúa el acto jurídico de restitución en fiducia como modo de adquisición, actuación debidamente registrada en la anotación No. 10 de fecha 26-12-2024 del folio de matrícula inmobiliaria No. 176-54827 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá

ARTÍCULO SEGUNDO. -. TITULAR DE DERECHOS REALES. La presente oferta de compra se dirige a las sociedades **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES IBERIA S.A.S**. identificado con NIT.830.046.866-0 y **NUTRIGANADO S.A.S.** identificado con NIT. 832.009.796-3, conforme a la información que reposa en los certificados de existencia y representación expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá, en su calidad de titular inscrito del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución.

ARTICULO TERCERO. – PRECIO INDEMNIZATORIO. El precio indemnizatorio que presenta el MUNICIPIO DE CAJICA corresponde a la suma de **CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.940.021.500,00).** cuyo valor comprende: a) La suma de **CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE ($5.770.675.731,00)** por concepto de avalúo comercial, y b) La suma de **CIENTO SETENTA MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($170.045.769,00)** por concepto de indemnización de daño emergente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9º de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial No. 105-24 con ajuste a propietario en enero de 2025 elaborado por Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente, tal como se certifica en el mismo.

ARTÍCULO CUARTO. - FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO DE CAJICA, se obliga a cancelar el precio antes estipulado así:

1. Un monto equivalente al cincuenta por ciento (50%) correspondiente a la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS ($2.970.360.750,00)** del valor total será pagado en una cuota, siempre que el vendedor haya cumplido con la suscripción de la promesa de compraventa y la entrega material del inmueble al Municipio de Cajicá.

2. Un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) correspondiente a la suma de MIL **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.485.180.375,00)** del valor total con la suscripción de la escritura pública de compraventa y su boleta de registro ante la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá.

3. Un monto equivalente al veinticinco por ciento (25%) correspondiente a la suma de **MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.485.180.375,00)** del valor total con la entrega del certificado de libertad y tradición que conste el derecho de dominio a favor del MUNICIPIO DE CAJICA expedido por la oficina de instrumentos públicos de Zipaquirá.

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia del derecho de dominio, la entrega material del inmueble y la forma de pago se llevará a cabo por parte de los titulares del derecho de dominio Al MUNICIPIO DE CAJICA, dentro de los términos y condiciones establecidos para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa o contrato de compraventa a través de escritura pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario, en plena concordancia con las autorizaciones legales al respecto.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir EL MUNIICPIO DE CAJICA por concepto de los pagos que haya realizado o deba realizar con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente oferta, para el efecto desde ya el titular de derecho del dominio o el poseedor regular inscrito autoriza de manera expresa e irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente.

ARTÍCULO QUINTO. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito deberá dentro de los 30 días hábiles siguientes a la notificación manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea: aceptándola, o rechazándola. Si la oferta es aceptada, se concretará en un contrato de promesa de compraventa cuyas condiciones acordadas con el propietario atenderán las necesidades de las unidades sociales que residan o hagan uso del inmueble.

PARÁGRAFO. Se advierte al actual titular de los derechos reales del bien inmueble señalado en el artículo anterior, que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación 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 y/o escritura pública o suscrito aquel se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, el MUNIICPIO DE CAJICA con NIT No 899.999.465-0, procederá a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo disponen la Ley 388 de 1997.

ARTICULO SEXTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto del MUNICIPIO DE CAJICA. mediante Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 2025000484.

ARTÍCULO SEPTIMO. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, proceder a inscribir la presente resolución en el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) No. 176-54827 del (los) inmueble (s) que se afectan con destino al proyecto metro y que se describe en el artículo primero de la presente resolución.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra del (los) inmueble (s) descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, el (los) mismo (s) no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. El (Los) inmueble (s) así afectado (s) quedará (n) fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el (los) inmueble (s) objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho.

ARTÍCULO OCTAVO. - La presente resolución se notifica a las sociedades **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES IBERIA S.A.S**. identificado con NIT.830.046.866.0 y **NUTRIGANADO S.A.S.** identificado con NIT. 832.009.796.3, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Cajicá, a los siete (07) días del mes de marzo de 2025.

ING. FABIOLA JACOME RINCON
Alcaldesa Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Elaboró	Ing. Julieth Rosalba Agudelo Espinosa		Profesional Universitario – DDT-SP
Revisó	Dr. Saul David Londoño Osorio		Asesor Jurídico SP
Revisó	Ing. Hernán Darío Gracia Mancera		Director de Desarrollo Territorial
Revisó	Doc. Hugo Alejandro Palacios		Abogado Despacho alcaldesa
Revisó y aprobó	Jorge Armando Cajamarca Casas		Gerente Insvivienda
Revisó y aprobó:	Dr. Martha Nieto Ayala		Secretaría Jurídica
Reviso y Aprobó	Arq. Jenny Lorena Tovar Vanegas		Secretaria de Planeación
Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente documento y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.			

DESPACHO
ALCALDESA MUNICIPAL

NOTIFICACIÓN RESOLUCIÓN 083 DE 2025

SECRETARIA DE PLANEACÍON
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a Doce (12) Marzo de 2025.

Notifiqué personalmente Resolucion Nº 083-2025.

de fecha: 07/03/2025. Hugo

Pérez Castañeda.

Identificado (a) con C.C. 79.187.650 Dep. Cajicá. Caldas Ant

Impuesto firma del notificado:

Impuesto firma del funcionario que notifica

SECRETARIA DE PLANEACÍON
MUNICIPIO DE CAJICÁ
NOTIFICACIÓN PERSONAL

En Cajicá a Doce (12) Marzo de 2025.

Notifiqué personalmente Resolución Nº 083-2025.

de fecha: 07/03/2025 Alvaro.

Guzman Monzon

Identificado (a) con C.C. 79.356.877 Bogota. D.C

Impuesto firma del notificado:

Impuesto firma del funcionario que notifica