POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL CARÁCTER ADMINISTRATIVO DE LA ADQUISICIÓN, REALIZANDO LA OFERTA DE COMPRA No. 07 DE 2026 (27 DE AGOSTO DE 2026)

INMUEBLE UBICADO EN LA PARTE URBANA DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA, EN LA CARRERA 2 E NO. 21-76, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL No. 01-00-0162-1086-000 y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20457316 DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

DISPOSICIONES DE ORDEN LEGAL

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

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

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

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

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

Que el Honorable Concejo Municipal de Chía, en desarrollo de los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 expidió el Acuerdo Nro. 01 de 2007 y asignó al Alcalde Municipal, la competencia de declarar las condiciones especiales de urgencia que autorizan 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 Municipal **Decreto 036 del 12 de febrero de 2026**, *"Por el cual se deroga el decreto 302 de fecha 23 de octubre de 2025, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social y las condiciones de urgencia frente a la adquisición de predios requeridos para el desarrollo de la Carrera 2 Este costados oriente y occidente entre la Avenida Chilacos y la intersección con la calle veinticuatro (24) del municipio de Chía y se dictan otras disposiciones".*

Que a su vez, la Administración Municipal expidió el Decreto Municipal **Decreto 037 del 12 de febrero de 2026**, *"Por el cual se deroga el decreto 303 de fecha 23 de octubre de 2025, se anuncia la adquisición de predios requeridos para el desarrollo de la carrera 2 este costados oriente y occidente entre la Avenida Chilacos y la intersección con la calle veinticuatro (24) del municipio de Chía y se dictan otras disposiciones"*

Que entre los predios incluidos en el decreto 036 de 12 de febrero de 2026 se encuentra el bien inmueble identificado con cédula catastral 01-00-0162-1086-000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20457316, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 100 del 2016 *"Por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT del municipio de Chía – Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000"* en concordancia con el Acuerdo 219 de 2024 *"Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo para la vigencia 2024-2027 del municipio de Chía – Cundinamarca".*

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007 en lo referente a los procesos de adquisición predial, el Estado debe garantizar una justa indemnización. Con base en esa premisa, el IDUVI expidió las Resoluciones 168 de 2025 *"Por medio de la cual se definen los mecanismos de gestión social aplicables a proyectos de adquisición predial y se dictan otras disposiciones"* y 169 de *2025 "Por medio de la cual se fijan criterios para establecer el reconocimiento de indemnizaciones para los procesos de adquisición predial que adelante el IDUVI en representación del municipio de Chía y se dictan otras disposiciones"* 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 municipal 036 de 12 de febrero de 2026, fue realizado el levantamiento topográfico del predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20457316 y cédula catastral Nro. 01-00-0162-1086-000, por parte de la sociedad URBANOS Y RURALES S.A.S. identificada con NIT. 830022828-7, actuando como Ingeniero topógrafo el señor Nelson Eduardo Sánchez, con Matrícula Profesional No. 25810085755 CND, en el cual se determinó un área total del predio de CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CON SETENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS (167.71 m^2), de los cuales la afectación parcial PARA EL DESARROLLO DE LA CARRERA SEGUNDA ESTE Y CALLE 24 DEL MUNICIPIO, corresponde a una franja de terreno de **VEINTIDOS METROS CON TRECE CENTIMETROS CUADRADOS (22.13 m^2)**.

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 tomé 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 la señora: **MARIA ANDREA AVELLA TELLEZ** identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52413624, sobre una franja de terreno del bien inmueble que se describe en el numeral segundo del presente acto.

SEGUNDO: IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:

Matrícula Inmobiliaria:	50N-20457316
Cédula Catastral:	01-00-0162-1086-000
Ubicación:	Carrera 2 E No. 21-76
Título de adquisición:	ADJUDICACION EN SUCESION, A TRAVES DE LA SENTENCIA S/N DEL 2017-10-26, A FAVOR DE LA SEÑORA AVELLA TELLEZ MARIA ANDREA CC 5241362.
Área escritura:	167.71 m^2
Área Registro topográfico:	167.71 m^2
Área de afectación:	**22.13 m^2**
Propietario:	AVELLA TELLEZ MARIA ANDREA CC 52413624.

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS TEXTUALMENTE DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 762 DEL 29/09/2012 OTORGADA EN LA NOTARÍA PRIMERA (1) DEL CÍRCULO DE CHIA:

"LOTE DE TERRENO DENOMINADO LOTE NUMERO DOS (2), UBICADO EN LA CARRERA SEGUNDA E (2ª E) NUMERO VEINTIUNO SETENTA Y SEIS (21-76) Jurisdicción del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, cuenta con una cabida aproximada de ciento sesenta y siete metros cuadrados con setenta y un decímetros cuadrados (167.71 m2) alinderados especialmente así:

POR EL NORTE, En dieciocho metros con seis centímetros (18.06 mts), con el lote uno (1) de Edgar Forero Vera. **POR EL ORIENTE,** En nueve metros con ochenta y cuatro centímetros (9.84 mts) con predios de Edgar Forero Vera. **POR EL SUR,** En diecisiete metros con treinta y seis centímetros (17.36 mts), con predios de Jaime Donoso. Y **POR EL OCCIDENTE**, En nueve metros con diecinueve centímetros (9.19 mts), con la vía Delicias - Tres Esquinas

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N- 20457316 y la cédula catastral numero **01-00-0162-1086-000.**".

LINDEROS GENERALES DEL PREDIO TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO DE FECHA 23/04/2026:

POR EL NORTE: LINDERO 1: Inicia en el punto MJ-1 con coordenadas N= 2095748.260 m, E= 4884298.115 m, en línea recta en sentido sureste, hasta el punto MJ-2 con coordenadas N= 2095742.064 m, E= 4884314.644 m, en una distancia de 17.65 m colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162000400000000.

POR EL ESTE: LINDERO 2: Inicia en el punto MJ-2 con coordenadas N= 2095742.064 m, E= 4884314.644 m, en línea recta en sentido suroeste, hasta el punto MJ-3 con coordenadas N= 2095732.662 m, E= 4884311.144 m, en una distancia de 10.03 m colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162108700000000.

POR EL SUR: LINDERO 3: Inicia en el punto MJ-3 con coordenadas N= 2095732.662 m, E= 4884311.144 m en línea recta en sentido noroeste, hasta el punto MJ-4 con coordenadas N= 2095739.330, E= 4884295.423 m, en una distancia de 17.08 m colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162013300000000.

POR EL OESTE: LINDERO 4: Inicia en el punto MJ-4 con coordenadas N= 2095739.330, E= 4884295.423 m, en línea recta en sentido noreste, hasta el punto MJ-1 con coordenadas N= 2095748.260 m, E= 4884298.115 m, en una distancia de 7.73 m colindando con la carrera 2 este.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de ciento sesenta y siete punto setenta y un metros cuadrados (167.71 m²)

LINDEROS ÁREA AFECTADA Y/O ADQUIRIR DEL BIEN INMUEBLE, TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO DE FECHA 23/04/2026:

POR EL NORTE: LINDERO 1: Inicia en el punto MJ-1 con coordenadas N= 2095748.260 m, E= 4884298.115 m, en línea recta en sentido sureste, hasta el punto MJ-1A con coordenadas N= 2095747.50 m, E= 4884300.20 m, en una distancia de 2.22 m colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162000400000000.
POR EL ESTE: LINDERO 2: Inicia en el punto MJ-1A con coordenadas N= 2095747.50 m, E= 4884300.20 m, en línea recta en sentido suroeste, hasta el punto MJ-3A con coordenadas N= 2095738.38 m, E= 4884297.73 m, en una distancia de 9.45 m.

POR EL SUR: LINDERO 3: Inicia en el punto MJ-3A con coordenadas N= 2095738.38 m, E= 4884297.73 m en línea recta en sentido noroeste, hasta el punto MJ-4 con coordenadas N= 2095739.330, E= 4884295.423 m, en una distancia de 2.50 m colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162013300000000.

POR EL OESTE: LINDERO 4: Inicia en el punto MJ-4 con coordenadas N= 2095739.330, E= 4884295.423 m, en línea recta en sentido noreste, hasta el punto MJ-1 con coordenadas N= 2095748.260 m, E= 4884298.115 m, en una distancia de 7.73 m colindando con la carrera 2 este.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área afectada del citado bien inmueble es de veintidós punto trece metros cuadrados (22.13 m²).

LINDEROS ÁREA REMANENTE, TOMADOS DEL REGISTRO TOPOGRÁFICO DE FECHA 23/04/2026:

POR EL NORTE: LINDERO 1: Inicia en el punto MJ-1A con coordenadas N= 2095747.50 m, E= 4884300.20 m, en línea recta en sentido sureste, hasta el punto MJ-2 con coordenadas N= 2095742.064 m, E= 4884314.644 m, en una distancia de 15.43 m, colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162000400000000.

POR EL ESTE: LINDERO 2: Inicia en el punto MJ-2 con coordenadas N= 2095742.064 m, E= 4884314.644 m, en línea recta en sentido suroeste, hasta el punto MJ-3 con coordenadas N= 2095732.662 m, E= 4884311.144 m, en una distancia de 10.03 m, colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162108700000000.

POR EL SUR LINDERO 3: Inicia en el punto MJ-3 con coordenadas N= 2095732.662 m, E= 4884311.144 m, en línea recta en sentido noroeste, hasta el punto MJ-3A con coordenadas N= 2095738.38 m, E= 4884297.73 m, en una distancia de 14.59 m, colindando con el predio identificado con NPN 25175010000000162013300000000.

POR EL OESTE: LINDERO 4: Inicia en el punto MJ-3A con coordenadas N= 2095738.38 m, E= 4884297.73 m, en línea recta en sentido noreste, hasta el punto MJ-1A con coordenadas N= 2095747.50 m, E= 4884300.20 m, en una distancia de 9.45 m, colindando con el área requerida para el proyecto de espacio público y equipamiento.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área del citado bien inmueble es de ciento cuarenta y cinco puntos cincuenta y ocho metros cuadrados (145.58 m²)

TERCERO: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: De conformidad con los literales C y E del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y de los Decretos municipales 036 y 037 de 2026; el inmueble será destinado para el desarrollo de la Carrera Segunda Este (Cra 2 Este) costado oriente y occidente entre la Avenida Chilacos y la intersección con la calle veinticuatro (24) del municipio de Chía.

CUARTO: PRECIO: El valor por concepto de indemnización conforme al 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 Arquitecto EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 82.390.229 y con Matrícula R.A.A. AVAL Nro. 82390229; según radicado de entrada IDUVI Nro. **20265800024242 del 20 de agosto de 2026** es de: **CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($46.915.600)** más el total de indemnizaciones económicas por un valor de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($ 3.465.226);** para un total de indemnización de **CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE CORRIENTE ($ 50.380.826),** discriminado de la siguiente manera:

VALOR DEL INMUEBLE			
DESCRIPCION	**ÁREA M2**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
TERRENO	22.13	$ 1.908.000	**$ 42.224.040**
CONSTRUCCIONES			
A1 (Zona dura para acceso)	22.13	$ 212.000	$ 4.691.560
TOTAL, CONSTRUCCION			**$ 4.691.560**
COSTO TOTAL INDEMNIZACION DAÑO EMERGENTE			**$ 3.465.226**
TOTAL, INDEMNIZACION			**$ 50.380.826**

PARÁGRAFO PRIMERO: El avalúo comercial se realizó de conformidad con el levantamiento topográfico, elaborado por parte de la Sociedad URBANOS Y RURALES S.A.S. identificada con NIT. 830022828-7, actuando como Ingeniero topógrafo el señor Nelson Eduardo Sánchez con Matrícula Profesional No. 25810085755 CND.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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), los cuáles serán asumidos integralmente por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, conforme los valores presupuestados en el avalúo comercial y el correspondiente daño emergente.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de reconocimiento de lucro cesante el IDUVI deberá realizar la retención en la fuente de acuerdo a la normatividad vigente.

PARÁGRAFO CUARTO: Los recursos para la adquisición del inmueble se encuentran amparados con cargo al Presupuesto General del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial IDUVI, conforme a los certificados de disponibilidad presupuestal 2026000140 y 2026000141 de fecha 24 de agosto de 2026 – Rubro: 2.3.2.02.02.007, Fuente: 1331- R.B. RECAUDO PROPIO – CESIONES TIPO A – SSF.

PARAGRÁFO QUINTO. En caso de que sobre el predio objeto de adquisición, recaiga obligación por concepto de impuesto predial y/o cobro de plusvalía, es decir no se encuentre a paz y salvo por estos conceptos, al valor determinado a través del avaluó comercial efectuado para el bien inmueble, se descontará el valor correspondiente al pago de los mismos al momento de realizarse 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 de cada uno de los propietarios y certificación de cuenta de ahorros o corriente expedida por entidad bancaria en la cual se autorice realizar el pago.

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

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

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 – 20457316, el

presente Acto constitutivo de la oferta de compra 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 a cada uno de los titulares de los derechos reales de dominio, enlistados en la disposición PRIMERA, en los términos de los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

DÉCIMO: RECURSOS: Contra el presente Acto Administrativo, 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 veintisiete (27) días del mes de agosto de 2026.

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: Camilo Andrés Romero. – Prof. Universitario - Oficina Jurídica y de Contratación -IDUVI.
Revisó: Jeyson Hernando Sánchez Romero – Subgerente de Desarrollo - IDUVI.
Revisó y aprobó: Luisa María Gómez – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación - IDUVI.

Archivar en: Expediente Carrera 2 Este, predio 50N-20457316.