



RESOLUCIÓN No.

DT 914

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.1

EL DIRECTOR TÉCNICO DE LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

En uso de sus facultades delegadas mediante la Resolución 026 del 21 de febrero de 2020 "Por la cual se delegan unas funciones", emitida por la Gerente General de la Empresa Férrea Regional S.A.S y de conformidad con lo establecido en los artículos 68 a 70 de la Ley 388 de 1997, los artículos 19 y 20 de la Ley 1682 de 2013, y el Decreto Municipal 061 de 2020 de la Alcaldía Municipal de Soacha, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política, 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: *"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 literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como uno de los motivos de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles para "e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; en igual sentido, el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, define como un motivo de utilidad pública e interés social: la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política"

Que el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 2 de la Ley 1742 de 2014, faculta a la entidad pública responsable del proyecto, para adelantar el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, por expropiación administrativa, siguiendo para tal efecto los procedimientos definidos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Que la Empresa Férrea Regional S.A.S., de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018), los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 061 de 2020 de la Alcaldía Municipal de Soacha, expidió la Resolución No DT-898 del 17 de mayo de 2023, por la cual se ordenó la expropiación por vía administrativa de una zona de terreno correspondiente a 17.35 m², de terreno y 20.12 m² de construcción así como mejoras en ella incluidas, área que será objeto de segregación de un inmueble ubicado en la KR 4 N. 4-46, del municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral 257540102000000720028000000000 y matrícula



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

empresaferrearegional @efrcundinamarca @efrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>



RESOLUCIÓN No.

007-914

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.2

inmobiliaria 051- 8419,, conforme la ficha predial TM-3-332, acto administrativo notificado de conformidad a lo establecido por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el señor Luis Guillermo Piñeros Camargo a través de su apoderado Cristian Fernando Niño Gutiérrez presentó recurso de reposición en contra de la Resolución 898 del 17 de mayo de 2023.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En su escrito el recurrente plantea:

"El primer defecto que se observa, es en relación con la legitimación en la causa para ejecutar el trámite de expropiación administrativa en cabeza de una entidad de carácter privado como es la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S, cabe advertir que las normas que regulan la expropiación, limitan tal procedimiento a entidades de carácter público, normas que paso a citar para indicar la prohibición de la expropiación:

Artículo 20 de la ley 1682 DE 2013 Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014.

"Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9a de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012."

Como se observa en la norma citada, la adquisición predial es una facultad exclusiva de las entidades públicas, por tal razón existe incompetencia de la entidad para tramitar procesos de extradición (sic).

De forma complementaria debemos citar el artículo 59 de la ley 388 de 1997 en la que se indican las entidades competentes para el decreto de la expropiación. La norma reza:

Artículo 59 Entidades Competentes, el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 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."

De lo anterior es factible concluir que la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S no es competente para tramitar y decretar un proceso de expropiación.

Si bien es cierto en la resolución objeto de revocación se afirma que la sociedad, fue creada por varias entidades públicas, esto no es indicativo de que las facultades publicas sean posible trasladarse a una entidad de carácter privado, pues el interés público y la guarda a la constitución se perderían, al ser una entidad privada la guardiana del interés público. Ahora pueda que el estado faculte a entidades privado



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Ángulo - Oficina P7-T8 , Bogotá D.C. - Colombia.
Código Postal: 110931 - Teléfono: (80)(1) 7451962

✉ empresaferreregional 📧 @efrcundinamarca 📧 @efrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.

60-914

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.3

la prestación de algunos servicios públicos, o bienes públicos mediante concesiones o licencias, incluso mediante APP, al respecto el acto administrativo no es claro en determinar tales facultades, y tampoco es diciente de que entidades públicas son las que forman parte de la sociedad comercial.

DEFECTO EN LAS NOTIFICACIONES

1. Existe otro grave defecto en el proceso de expropiación, y es con relación a las notificaciones y el ejercicio efectivo del derecho de contradicción que se sustenta así:

En el resolver del acto administrativo, se observa que la entidad expropiadora conoce la existencia de un proceso judicial que cursa en el juzgado 01 CIVIL DE CIRCUITO DE SOACHA, sin embargo no se observan actos demostrativos indicativos que la entidad conminará a dicha entidad antes de proferir la decisión recurrida, requiriendo la información de quienes fungen como partes en ese proceso, con el fin de ubicar las direcciones de notificación de los posibles herederos de los propietarios del inmueble objeto de expropiación.

2. Ahora, también se observa extraño como pudo ser notificado al correo electrónico mi poderdante del proceso de expropiación, y como no pudo ser notificado del trámite de oferta de compra, hecho indiciario de que mi poderdante no fue notificado personalmente de la oferta de compra.

3. El acto administrativo, también revela una falencia en la notificación de la oferta de compra, toda vez que en él se indica haber notificado por aviso a pesar de no haber podido notificar a los propietarios personalmente. Esta manifestación es una incoherencia jurídica, toda vez que el aviso establecido en el artículo 69 del CPACA, es utilizado cuando se notifica personalmente al sujeto a notificar y éste se rehúsa a acudir a su notificación personal, por ende, se hace uso del aviso para recalcarle que en caso de no notificarse personalmente, los términos de los recursos correspondientes iniciarán su término de contabilización. Para el caso bajo examen la notificación correspondiente es la que trae el artículo 73 del CPACA, citando a terceros que puedan verse afectados con la actuación por intermedio de un medio masivo, a menos de que se conozca su domicilio.

4. De lo anterior se debe dar aplicación al artículo 72 del CPACA no solo de la resolución objeto de recurso sino de la de oferta de compra.

INCONGRUENCIA DEL ACTO ADMINISTRATIVO

1. El acto administrativo presenta una incongruencia en su parte motiva con la resolutive, respecto del bien objeto de expropiación, puesto que en su parte motiva en el inciso 14, se habla de la adquisición del inmueble ubicado en la CRA 4 No 4- 46 S PARTE DEL PREDIO SAN JOSE (SERVIDUMBRE). Y en la parte resolutive se indica la expropiación de una zona de terreno segregada del predio antes mencionado.

Existe una incongruencia que se presenta es que en el aparte inciso 14 se hace mención de la adquisición del inmueble ubicado en la CRA 4 No 4- 46 S, mas no de una zona del mismo, esto no es claro para mi poderdante, ahora también se debe resaltar que el inmueble es indivisible por su naturaleza, razón por la cual no es factible su parcelación de forma arbitraria, dado que tal división, afectará la posible disposición del inmueble para beneficios propios de los propietarios.

2. Siguiendo el artículo 58 de la ley 388 de 1997, tal norma no habla de la adquisición parcializada de inmuebles o de zonas de estos, como se pretende el presente proceso, por el contrario, habla de la adquisición de inmuebles en su integridad, ya que, en caso de compraventa parcializada.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Ángulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

empresaférrearegional @efrcundinamarca @efrcundinamarca
<https://www.efer-cundinamarca.gov.co/>



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.

C - 914

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.4

DEFECTOS EN LA DETERMINACION DEL DAÑO:

1. *Uno de los defectos que se observan en la determinación del daño, es en relación con la imposibilidad que existe en el proceso de controvertir el dictamen pericial que determino el valor del daño, si bien es cierto el acto administrativo lo menciona, el acto administrativo no lo trae haciendo imposible su contradicción.*
2. *Por lo anterior se adjunta el valor del inmueble con el fin de ser tenido como el verdadero valor comercial a indemnizar.*

CONSIDERACIONES FRENTE AL RECURSO

Expuestos los argumentos de la recurrente nos permitimos señalar que la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública posee una legislación específica la cual se encuentra determinada en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto 1420 de 1998), Resolución 620 de 2008, Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, Resolución 898 de 2014 y Resolución 1044 de 2014, normas que establecen el marco normativo y las metodologías para la valoración de inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura.

Ahora bien, en principio habrá de señalarse que el artículo 58 de la Constitución Nacional garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos, con arreglo a las leyes civiles, sin embargo, la protección al tal derecho no resulta absoluta, toda vez que en el mismo texto normativo se señala que por motivos de utilidad pública e interés social podrá existir expropiación por vía administrativa siempre y cuando medie indemnización previa.

Para el caso que nos ocupa el motivo de utilidad pública se encuentra determinado por el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, normas en las que se da tal connotación a la ejecución de proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo, así como al desarrollo proyectos de infraestructura de transporte, dentro de los cuales se enmarca el proyecto de Extensión del Sistema Transmilenio al municipio de Soacha Fases II y III. De igual manera, el proceso de adquisición predial que está realizando la Empresa Férrea Regional, cumple con los requisitos, criterios, parámetros y procedimientos definidos por la normatividad vigente.

Encontrándose fundamentada constitucional y legalmente la necesidad de adquisición de los inmuebles para el proyecto y una vez determinado el motivo de utilidad pública es correcto señalar que el proceso que viene adelantando la Empresa Férrea Regional goza del soporte normativo suficiente que le permite sobreponer los intereses de la colectividad sobre los interés particulares e individuales de los propietarios de los inmuebles requeridos para el desarrollo de la obra.

El Departamento de Cundinamarca contempla dentro del marco estratégico del Plan de Desarrollo Departamental 2020 - 2024 "Cundinamarca, ¡Región que progresa!", específicamente en el numeral 8° del Artículo Tercero una serie de proyectos memorables tendientes a satisfacer las necesidades de los cundinamarqueses, entre los que se encuentra



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
 Angulo - Oficina P7-T8 , Bogotá D.C. - Colombia
 Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962
<https://www.eft-cundinamarca.gov.co/>



RESOLUCIÓN No.

COT-9 14

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.5

la Extensión de la Troncal NQS del sistema Transmilenio hacía Soacha Fases II y III, proyecto destinado a mejorar la vida de las personas, conectar los territorios, disminuir los tiempos de desplazamiento y contribuir a la consolidación de la región

A su vez habrá de señalarse al recurrente que la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S es una Sociedad por acciones simplificada, constituida entre entidades públicas o territoriales de carácter comercial, cuya creación fue autorizada mediante Ordenanza 038 de 2009 de la Asamblea Departamental de Cundinamarca, sociedad que tiene entre sus funciones la de ser el Ente Gestor del Sistema Integrado de Transporte Regional en el Departamento de Cundinamarca, según lo previsto en el acta No. 17 de la Asamblea de Accionistas del 11 de octubre de 2017, en tal condición y como responsable del proyecto de Extensión del Sistema Transmilenio Fase II y Fase III suscribió con la nación, el Departamento de Cundinamarca y el municipio de Soacha convenio de cofinanciación el 10 de noviembre de 2017 para efectos de establecer los montos que aportaría cada uno en la financiación del proyecto.

Así las cosas, es preciso señalar que la EFR se encuentra facultada para realizar el proceso de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública en virtud del mandato legal determinado por el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, norma que autoriza a la entidad pública responsable del proyecto vial a emplear los mecanismos determinados para tal fin; en la Ley 1682 de 2013, así como en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, incluso empleado el mecanismo de expropiación por vía administrativa tal como sucede para el caso objeto de análisis, el cual, es de resaltar, incluye una etapa previa de negociación directa que tiene por finalidad lograr la enajenación voluntaria de los inmuebles.

En tales circunstancias, es preciso aclarar al recurrente que debido a que el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública se refiere a la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, la competencia no se encuentra determinada por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, como equivocadamente parecen considerarlo, sino que ésta está definida en la Ley 1682 de 2013 (artículo 20), norma especial y posterior. No obstante, lo anterior, resulta necesario hacer hincapié en que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 condiciona la competencia de entidades descentralizadas, no a que sus estatutos los autoricen para adquirir predios, sino para desarrollar los proyectos que tienen dicha condición de utilidad pública e interés social, condición que en el presente caso cumple la EFR.

Por consiguiente, en su condición demostrada de entidad responsable del proyecto denominado "Extensión del sistema de Transmilenio al municipio de Soacha Fases II y III", a voces del artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, la Empresa Férrea Regional EFR es la entidad competente para adelantar el proceso de adquisición predial en el presente caso.

De otro lado, argumenta el recurrente defectos respecto del proceso notificadorio desarrollado por la Empresa Férrea Regional, siendo relevante aclararle que la oferta de compra respectiva se formuló a los titulares de derechos reales encontrados en el certificado de matrícula inmobiliaria, es decir los señores CARLOS ADOLFO PIÑEROS NIVIA Y MARIA CAYETANA NIVIA VIUDA DE PIÑEROS tal como lo señala el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la Ley 1682, notificación adelantada por aviso en los términos señalados por el inciso segundo del artículo 69 del Código Contencioso.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

empresaferraregional eefrcundinamarca eefrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co>



RESOLUCIÓN No.

C - 9 1 4

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.6

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, siendo relevante señalar que al momento de emisión de este acto administrativo no se conocía respecto del paradero de los titulares del derecho de dominio motivo por el cual se acudió a este tipo de notificación subsidiaria, situación que no acaeció al momento de la notificación de la Resolución DT-898 del 17 de mayo de 2023 toda vez que ya la entidad conocía respecto del fallecimiento del titular del derecho y de la dirección de correo electrónico de quien argumentó ser su heredero, motivo por el cual se procedió a realizar la notificación de este último acto administrativo al correo informado para tal fin e igualmente en los términos del inciso segundo del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, se considera pertinente aclarar al recurrente que el artículo 69 de la previamente citada norma, en efecto, establece como forma de notificación subsidiaria el aviso o, cuando no es posible notificar al propietario por desconocer su ubicación; al respecto señala la referida norma:

"(...) Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso. (...)"

Nótese que se trata de notificación por aviso, la cual implica su publicación en un lugar público de la entidad por 5 días en caso de desconocer la información del destinatario, hecho que en efecto acaeció toda vez que los titulares del derecho de dominio han fallecido y no se tiene registro o conocimiento de la existencia de herederos diferentes al que hoy recurre el acto administrativo, por lo que hay que resulta imperativo acudir a este tipo de trámite a efectos de garantizar el derecho de defensa.

Ahora bien, en lo que respecta al correo remitido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, con el fin de comunicar la actuación administrativa, nos permitimos informarle que tal trámite se realiza bajo la premisa de la existencia de un litigio que pretende la imposición de una servidumbre respecto del inmueble objeto del proceso de adquisición, hecho que motiva a la entidad a poner en conocimiento del despacho judicial la actuación administrativa que se adelanta a efectos de dar publicidad al trámite adelantado.

De otro lado y en lo que respecta al inmueble objeto de adquisición es preciso señalar que la franja requerida obedece a las necesidades propias para la ejecución del proyecto, motivo por el cual no es dable realizar la adquisición de la totalidad del inmueble, pues el área sobrante no es requerida para su ejecución, pues debe tenerse en cuenta que el área remanente son 6.867,14 m² frente a un requerimiento de 17,35 m², siendo preciso señalar que la parte motiva del acto administrativo establece las generalidades que permiten realizar la adquisición entre tanto la parte considerativa expresa el sentido de la decisión que adopta la administración.

Habrá entonces que señalarse que el recurrente incurre en un yerro al pretender señalar que realice la adquisición de la totalidad de los inmuebles amparado en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 toda vez que la situación planteada generaría un detrimento patrimonial al





RESOLUCIÓN No.

07-914

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.7

realizar la adquisición de franjas de terreno que no son requeridas para el desarrollo de los proyectos.

Sin perjuicio de lo expuesto, será preciso señalar que una vez terminado el proceso de adquisición bien sea por enajenación voluntaria o expropiación, se segregará del certificado de matrícula inmobiliaria un nuevo inmueble, el cual será objeto de apertura de una nueva matrícula por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conservando como en el caso que nos ocupa, independencia respecto de los titulares del derecho de dominio entre el área requerida y el área remanente.

Finalmente, en lo que respecta a la imposibilidad para determinar el daño, es preciso señalar que la oferta de compra, sus anexos y la resolución de expropiación fueron publicados en la página de internet de la entidad conforme los mandatos del inciso segundo del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que contrario a lo afirmado por el recurrente los recursos se encontraban disponibles a efectos de ejercer el derecho de contradicción y el derecho de defensa.

En lo que relativo al informe de actualización valuación comercial razonable de terreno y servidumbre, daño emergente y lucro cesante realizado por el perito Jairo Leonardo Pineda Bustacara de fecha 5 de junio de 2023, aportado por el recurrente, luego de la revisión del mismo consideramos necesario realizar las siguientes precisiones:

- La fotografía de la portada que se anexa al informe no corresponde al inmueble objeto de análisis.
- La identificación de los linderos no es clara bajo que parámetros se determina y no da cuenta de las condiciones reales del predio, así mismo, el área de terreno y detalles de servidumbre no corresponden al predio en análisis, situación que denota error en la identificación del inmueble lo que constituye un error grave bajo el cual cualquier análisis que se haga.
- Se cita condiciones de servidumbre vial, texto que esta fuera de contexto en la realización del avalúo del predio en análisis.
- La metodología de valoración que se cita como: "Método comparativo o mercado venta", que se entiende como el Método de Comparación o de Mercado que se establece en la Resolución 620 de 2008 no se desarrolla de forma adecuada sino por el contrario se incumplen todos y cada uno de sus preceptos allí determinados tal como señalaremos a continuación:

- No se encontraron ofertas comparables al predio objeto de análisis.
- No se realiza depuración de las ofertas; calculo las medidas de tendencia central que permitan concluir que la muestra es homogénea y a partir de allí concluir el valor a asignar al predio.
- La investigación realizada se limita a incluir recortes de imágenes de publicaciones web e inclusión en un cuadro resumen que ni siquiera muestra la ubicación de los datos, sus características de uso, área, construcciones existentes, acceso desde vía, topografía, normatividad urbanística, entre otros.



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

empresaferearegional @efrcundinamarca #efrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>

**RESOLUCIÓN No.****C - 9 1 4*****"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"***

Hoja No.8

En tales circunstancias, no se tiene certeza a que las muestras adoptadas sean en efecto comparables, con el agravante que además se habla de valores integrales (es decir, que contempla todo lo que el lote de terreno tenga construido), lo cual constituye un grave error, ya que la misma Resolución 620 de 2008, indica que para efecto de los análisis debe desagregarse el valor tanto para el terreno como para las construcciones.

Adicional a lo expuesto se evidencia la aplicación de un factor de comercialización de 1.4, dato que no tiene sustento alguno y por el contrario muestra una manipulación inadecuada de los valores, desde luego sin sustento legal.

Es por ello que el valor determinado por los recurrentes para el predio se encuentra a todas luces incumpliendo lo determinado en el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1170 de 2015) y las Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y 620 de 2008.

Como conclusión se tiene que el informe de avalúo suministrado no se constituye como una prueba para rebatir el valor de la oferta de compra presentada por la EFR que está sustentado en el avalúo realizado por la Empresa Inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca - EIC el cual se fijó de conformidad con los criterios, parámetros, metodologías y procedimientos del Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1170 de 2015) y las Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y 620 de 2008, teniendo en consideración las condiciones físicas y jurídicas del predio, y atendió el mercado inmobiliario de bienes similares, con lo cual se garantizó el reconocimiento del valor comercial, entendiéndose por tal, a voces del artículo 2.2.2.3.2 del Decreto Nacional 1170 de 2015, "el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde en comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".

En consecuencia, no resulta procedente dar trámite a las solicitudes realizadas en el recurso objeto de pronunciamiento y se procederá a confirmar el contenido de la Resolución DT-898 del 17 de mayo 2023.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. -- Negar por improcedente la solicitud del recurrente de reponer la Resolución 898 del 17 de mayo de 2023.

ARTÍCULO SEGUNDO.-CONFIRMAR el contenido de la Resolución de Expropiación Administrativa DT-898 del 17 de mayo de 2023 respecto de una zona de terreno a segregarse del inmueble - ubicado en KR 4 N. 4-46 S, del municipio de Soacha, identificado con la cédula catastral 257540102000000720028000000000 y matrícula inmobiliaria 051-8419, con un área de terreno de 17.35M2, 20.12M2 de construcción, así como las mejoras en ella incluidas, conforme la ficha predial TM-3-332-1 del municipio de Soacha.

ARTÍCULO TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a CARLOS ADOLFO PIÑEROS NIVIA identificado con cédula de ciudadanía N. 17.048.321 y/o SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y MARIA CAYETANA NIVIA VDA DE PIÑEROS



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8 , Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

empesaferraregional @efrcundinamarca @efrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>



RESOLUCIÓN No.

COT-y 14

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.9

identificada con la Cédula de Ciudadanía 20.494.125 y/o SUS HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de conformidad a lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno y queda agotada la actuación según lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C.





OSCAR GERARDO CIFUENTES CORREA
 Director Técnico
 EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S.

Proyectó: Carlos Andrés Bonilla - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR

Aprobó: Francisco Javier Cuervo Del Castillo - Grupo de Predios de Empresa Férrea Regional S.A.- EFR



Av. Calle 26 # 57- 83 Ciudad Empresarial Sarmiento
 Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
 Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

 empresaferearegional
  @efrcundinamarca
  @efrcundinamarca
<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>



empresa férrea regional

RESOLUCIÓN No.

DT-914

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN"

Hoja No.10

_____ de de

En la fecha se notificó(aron) personalmente de la resolución por la cual se resuelve un recurso de reposición respecto de la Resolución por la cual se ordena la expropiación por vía administrativa de un zona e un inmueble, contra la cual no procede recurso alguno por encontrarse agotada la vía gubernativa

Nombre	Documento de Identidad (Escriba número y lugar de expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaría, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

El Notificador,

Nombre:

C.C.

T.P.



Av. Calle 26 # 57-83 Ciudad Empresarial Sarmiento
Angulo - Oficina P7-T8, Bogotá D.C. - Colombia
Código Postal: 110931 - Teléfono: (60)(1) 7451962

[empresateerregional](#) [@efrcundinamarca](#) [@efrcundinamarca](#)

<https://www.efr-cundinamarca.gov.co/>