



## RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020

52157

### "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

#### REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157

Página 1 de 17

**LA DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.D.C.**, en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas por la Resolución 2827 del 1 de noviembre de 2013, y por la Resolución 4648 de 24 de agosto de 2020, proferidas por la Dirección General del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, en virtud de los Acuerdos del Consejo Directivo número 001 y 002 de 2009, modificados por los Acuerdos del Consejo Directivo 01 y 02 de 2017 respectivamente, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1.989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1.997 y, demás disposiciones legales aplicables y,

#### CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 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: *"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..."*.
2. 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.
3. Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana 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.
4. Que el artículo 58 de la ley 388 de 1.997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





## RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020

52157

### "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

#### REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157

Página 2 de 17

públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

5. Que el artículo 59 ibídem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en su inciso 5° establece que 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.
7. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibídem, 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 a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.
8. Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.
9. Que el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que "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."
10. Que el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", en su artículo 455, facultó expresamente a la Administración Distrital, y dentro de ésta a los Establecimientos Públicos,

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





## RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020

52157

### “POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”

#### REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157

Página 3 de 17

para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

11. Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit. número 899.999.081-6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto conforme a lo indicado en el Acuerdo 001 de 2009, atender en el ámbito de sus competencias la ejecución integral y el mantenimiento de los proyectos de infraestructura de los sistemas de movilidad y de espacio público construido del Distrito Capital, contemplados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Económico y Social y de Obras Públicas del Distrito Capital y los Planes y Programas Sectoriales.
12. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1.997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
13. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada ley 1682 de 2013.
14. Que mediante fallo proferido en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Primera – Subsección A de fecha 29 de marzo de 2012, dentro de la Acción Popular 2010-00041-01 se le ordenó al Instituto de Desarrollo Urbano y a la Alcaldía Mayor de Bogotá se adopten las medidas de protección necesarias para los peatones que circulan en la Calle 151 con Carrera 15, barrio Cedritos, de la ciudad de Bogotá, en los siguientes términos: “(...) *teniendo en cuenta los fines indicados en esta providencia, consistentes en la instalación, entre otras, de dispositivos para el control de velocidad, semaforización y la adopción de medidas de regulación del tránsito en la vía, previstas igualmente como alternativas idóneas para garantizar un tránsito peatonal vehicular seguro hasta tanto se construya la Avenida “Jorge Uribe Botero”, como solución definitiva al problema (...)*”.
15. Que conforme a lo anterior, el Instituto de Desarrollo Urbano inició las gestiones correspondientes para ejecutar las obras de construcción del andén, baranda e instalación de la señalización, en el sector de la Calle 151 entre Carreras 15 y 16 de Bogotá, D.C., de acuerdo con sus competencias.

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote



**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 4 de 17

16. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 724 del 06 de diciembre de 2018 "Por el cual se establece el cobro de una contribución de Valorización por Beneficio Local para la construcción de un plan de obras, y se dictan otras disposiciones" con el objeto de realizar la adquisición predial y la construcción de un plan de obras en el Distrito Capital, determinados dentro del Eje Oriental El Cedro, Eje Córdoba y Eje Zona Industrial.
17. Que el Acuerdo 724 del 06 de diciembre de 2018, definió las obras que serán construidas y financiadas dentro del Eje Oriental El Cedro, incluyendo la Obra: **Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170.**
18. Que por el Decreto Distrital No. **462 de 01/08/2019**, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social para la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación administrativa de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos para la ejecución de cinco proyectos comprendidos en el Acuerdo 724 del 06 de diciembre de 2018, entre ellos, la obra **Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170.**
19. Que mediante la Resolución No. **3340 del 19/07/2019** del Instituto de Desarrollo Urbano, se anuncia la puesta en marcha de cinco proyectos comprendidos en el Acuerdo 724 del 06 de diciembre de 2018, entre ellos, la obra **Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170.**
20. Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Resolución No. **1506 del 18/11/2020**, definió la Zona de Reserva Vial de la **Av. Jorge Uribe Botero (AK 15) con Calle 151, al costado occidental del Canal del Norte (AK 15 No. 150-01) Urbanización La Primavera, para dar cumplimiento a la Acción Popular No. 2010-00041-01.**
21. Que **el inmueble** ubicado en la **AK 15 150 01**, de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **1809,42 M2** de terreno, identificado con cédula catastral **008530929400000000**, CHIP **AAA0183HYWW** y matrícula inmobiliaria **050N20348071**, es requerido para el desarrollo de la obra **Av. Jorge Uribe Botero (AK 15) con Calle 151, al costado occidental del Canal del Norte (AK 15 No. 150-01) Urbanización La Primavera**, de acuerdo con la Resolución No. **1506 del 18/11/2020**, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 5 de 17

22. Que las razones consignadas anteriormente se adecuan a las exigencias contenidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que permiten al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, adelantar los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto **Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170.**
23. Que los artículos 66 y siguientes de la ley 388 de 1997, establecen que la determinación que la expropiación se hará por vía administrativa; debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento, mediante acto administrativo que se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del 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 ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013.
24. Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y al artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la ley 388 de 1997, el presente acto administrativo contiene la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa, así como el avalúo mencionado en el artículo cuarto.

**LEY 9 DE 1989**

**(Enero 11)**

**Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones**

**EL CONGRESO DE COLOMBIA,**

**DECRETA:**

(...)

**CAPÍTULO III**

**De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación**

**Artículo 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.*

...

**Artículo 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*

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 6 de 17

*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 serán nulos de pleno derecho.*

**Artículo 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. Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3° de 1991. 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. Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3a de 1991. 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."*

**Artículo 15.** *Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997. 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. Inciso 4o. Modificado por el artículo 35 de la ley 3a de 1991. 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.*

**Artículo 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. Inciso 2. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1 de febrero de 1.990.*

**Artículo 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.*

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 7 de 17

*El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.  
 (...)*

**LEY 388 DE 1997  
 (Julio 18)**

**por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.  
 El Congreso de Colombia  
 DECRETA:**

(...)

**CAPÍTULO VII**

**Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial**

**Artículo 58. Motivos de utilidad pública.** El artículo 10 de la Ley 9ª 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:*

...  
 e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;  
 ...

**Artículo 59. Entidades competentes.** El artículo 11 de la Ley 9ª 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.*

**Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.** El artículo 12 de la Ley 9ª 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 9ª 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*

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 8 de 17

*momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.*

....

*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.*

...

**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.*

...

**CAPÍTULO VIII**  
**Expropiación por vía administrativa**

**Artículo 63º.-** *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 64º.-** *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 65º.-** *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:*

....

*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 66º.-** *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 adelantarle, 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*

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 9 de 17

*(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 1°.-** *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 2°.-** *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:*

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 10 de 17

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 71º.-** 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.

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 11 de 17

3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.
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 necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha 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 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 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 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 de 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 Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial 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 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.

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 12 de 17

**LEY 1682 DE 2013**  
**(Noviembre 22)**

*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.*

*El Congreso de Colombia*

**DECRETA:**

(...)

**TÍTULO IV.**

*Gestión y adquisición predial, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres.*

**CAPÍTULO 1.**

*Gestión y adquisición predial.*

(...)

**Artículo 25. Notificación de la oferta.** Artículo modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018. - La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

(...)"

**LEY 1882 DE 2018**

*Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.*

**Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:** Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

25. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**.
26. 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.

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 13 de 17

Que con base en las anteriores consideraciones la DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Determinar la adquisición del inmueble ubicado en la **AK 15 150 01** de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de **1809,42 M2** de terreno, identificado con la cédula catastral No. **008530929400000000**, CHIP No. **AAA0183HYWW** y matrícula inmobiliaria No. **050N20348071**, todo de acuerdo con el **Registro Topográfico No. 52157** de junio de 2019 elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, mediante el procedimiento de Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa establecido en el capítulo VII y VIII de la ley 388 de 1997, en concordancia con lo estipulado en la Ley 1682 de 2013, con destino a la obra: **Av. Jorge Uribe Botero (AK 15) con Calle 151, al costado occidental del Canal del Norte (AK 15 No. 150-01) Urbanización La Primavera, para dar cumplimiento a la Acción Popular No. 2010-00041-01.**

**ARTÍCULO SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiendo al actual titular de derechos reales que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa o suscrito éste se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit número 899.999.081-6, procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la citada Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente oferta de compra se dirige a la **CONSTRUCTORA ARACENA S.A.**, identificada con NIT.: 830.002.027-9, en su calidad de titular del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero anterior.

**ARTÍCULO CUARTO:** El Valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTAY CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS. (\$2.244.499.722) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **DOS MIL CIENTO SETENTAY CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS. (\$2.174.922.840) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 14 de 17

comercial de terreno y construcción. B) La suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS. (\$69.576.882) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Para dar cumplimiento artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 ibídem y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa fotocopia del informe técnico de avalúo comercial **Av. Jorge Uribe Botero entre CI 134 y CI 170, RT No. 52157 - INFORME TÉCNICO No. 2019-1312 de 05/05/2020**, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO:** El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a cancelar el precio antes estipulado, así: En caso que el actual propietario, una vez notificado del presente acto administrativo acepte el precio indemnizatorio y suscriba promesa de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1997, el pago se efectuará previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es) y autorización expresa y escrita del IDU por la suma de **DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTAY NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS. (\$2.244.499.722) MONEDA CORRIENTE**, pago que se realizará en la forma y términos previstos en la promesa de compraventa respectiva, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radique (n) la(s) orden(es) de pago en **La Dirección Técnica Administrativa y Financiera del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, siempre que el (los) propietarios (s) cumpla (n) las siguientes condiciones: **1)** Legalización de la correspondiente promesa de compraventa, **2)** Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra; en el evento de que existan gravámenes y/o limitaciones al dominio estos deberán levantarse previo al trámite de este pago. **3)** Verificación del estado de cuenta por la contribución de valorización y el estado de cuenta del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años. **4)** La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición al IDU. **5)** La transferencia del derecho de dominio por parte de los PROPIETARIOS al IDU o de la Posesión quieta, pacífica, regular e inscrita. En todo caso, el desembolso de este porcentaje únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra se encuentra libre de condiciones resolutorias, vicios, gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La transferencia del derecho de dominio y la entrega material del inmueble se llevará a cabo por parte del PROPIETARIO al IDU, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa, el cual en todo caso no podrá ser superior a los 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo,

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 15 de 17

en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

**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.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** por concepto de los pagos que haya realizado 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 a través de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** De igual manera en caso de la procedencia de la Expropiación administrativa se descontará del rubro equivalente al Daño emergente, el valor correspondiente al pago del impuesto de Registro (Beneficencia) y Derechos de Registro, cuyo pago **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** efectuará directamente a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

**ARTÍCULO SEXTO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 3627 del 15/07/2020 expedido por la **Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU**.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítase al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá **Zona Norte**, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **050N20348071**.

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

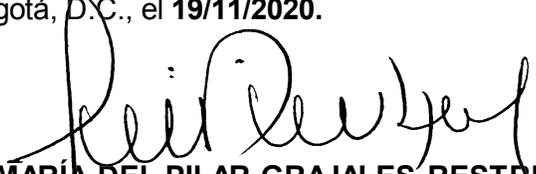
**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 16 de 17

**ARTÍCULO OCTAVO:** La presente resolución se notifica al titular del derecho de propiedad, 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 e inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Bogotá, D.C., el **19/11/2020**.

  
**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
Directora Técnica de Predios  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

PROYECTÓ: Oliver Felipe Espinosa Argote - Abogado DTDP  
Vo. Bo.: Juan Guillermo Garzón Martínez - Área Jurídica DTDP  
Vo. Bo.: José Rogelio Carrillo Rangel - Área Financiera DTDP  
Vo. Bo.: Álvaro Andres Bernal - Área Técnica DTDP  
Vo. Bo.: Liliana Roció Alvarado - Área Económica DTDP  
RT.: 52157

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote





**RESOLUCIÓN NÚMERO 6328 DEL 19/11/2020**

52157

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52157**

Página 17 de 17

Bogotá, D.C,

En la fecha se notificó (aron) personalmente de la resolución a la (s) siguiente (s) persona (s), quien (es) enterado (s) de su contenido, manifiesta (n) haber recibido copia íntegra y de manera gratuita de la resolución y de sus anexos, en constancia firman como aparece a continuación:

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

HORA DE LA NOTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

**El Notificador,**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**  
**C.C.**  
**T.P.**

Proyectó: Oliver Felipe Espinosa Argote

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
<p>Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>Oswaldo de Jesús Saavedra C.</u></p> <p>Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u></p> <p>Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: <u>52157</u></p> <p>Fecha: <u>02-jul-20</u></p> <p>Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:</p> <p><i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i></p>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría		X	
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, ( en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X	
32	Características de las áreas comunes. ( Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble ( terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
<p><b>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</b></p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>  N/A  </u></p> <p>Fecha recibo revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				

<b>CÓDIGO</b> FO-AC-029	<b>FORMATO</b> RECEPCIÓN DE REQUERIMIENTOS CIUDADANOS	<b>VERSIÓN</b> 2.0	
----------------------------	--	-----------------------	--

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037	<b>RADICADO IDU No 20205260351182</b> 
--	---

<b>Fecha de Radicado:</b>	2020-05-05	<b>Canal de recepción:</b>	Virtual
---------------------------	------------	----------------------------	---------

<b>Remitente:</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DIS TRITAL ( )	<b>C.C / NIT:</b>	
<b>Dirección de correspondencia:</b>	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 ( D.C./BOGOTA)	<b>Teléfonos:</b>	2347600 EXTENSION 7153
<b>Nombre Ciudadano (a):</b>	.-	<b>C.C / NIT:</b>	
<b>Dirección de correspondencia:</b>	.-	<b>Teléfonos:</b>	
<b>Cta / Contrato / RQ:</b>	2020EE14269	<b>Sector:</b>	
<b>TRD:</b>	//	<b>Causal/Tipología:</b>	/

<b>Descripción del requerimiento:</b> CONTRATO 829-2017- RESPUESTA A SOLICITUD DE REVISION COMPLEMENTARIA INFORME LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE AV 2019 1312 RT 52157 RADICADO CLIENTE IDU 20203250205641
---

<b>Atendido por:</b> POSTAL EXPRESS - DIANA PAOLA VILLAMIZAR	<b>Punto de atención:</b>
---	---------------------------

Bogotá D.C.,

<b>UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 24-04-2020 18:38:05</b> Al Contestar Cite Este Nr.:2020EE14269 Fol:1 Anex:1 <b>ORIGEN:</b> SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA <b>DESTINO:</b> INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO <b>ASUNTO:</b> Respuesta Revisión de Avalúo: 2020-1312 Rad.UAEC.D. 2020ER5901-20 <b>OBS:</b> Rad. 20203250205641
--

**Doctora**  
**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
 Directora Técnica de Predios  
 Instituto de Desarrollo Urbano - IDU  
 Calle 22 No. 6 - 27  
 Bogotá D.C.  
 Código Postal: 110311

Asunto: Respuesta solicitud revisión complementación Informe Lucro Cesante y Daño Emergente Av. 2019- 1312 RT 52157  
 Radicado cliente IDU 20203250205641- 2020ER5901-2020ER5934

Referencia: Proyecto Av. Jorge Uribe Botero - Contrato 829-2017

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial No. 2019-1482 del predio identificado con el RT 52157 está Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia:

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 52157

1. Corrección de forma		
11	Anexos presupuestos tipologías constructivas y cuadros de oferta de mercado	( X ) 1. Se solicita anexar los soportes de mercado de parqueaderos privados adicionales que determinan las ventas por unidad adoptadas en el ejercicio residual. 2. Se solicita anexar el presupuesto de la UAEC.D, que determina los costos m2 de construcción y sótano, adoptado en el ejercicio residual. 3. Se solicita anexar los soportes que determinan el valor de \$ 106.000 por m2 de costos de urbanismo sobre el área neta urbanizable, adoptado en el ejercicio residual.

Se anexan los soportes de mercado de parqueaderos, el presupuesto de los costos directos de construcción y el de la estimación de los costos de urbanismo.

12	Linderos	( X ) 1. A pesar que el RT 52157, para el lindero oriental del predio objeto de avalúo indica "propiedad particular", se solicita corregir a "Canal del Norte", tal como se identifica en el plano de urbanismo CU-3-U 239/4-04.
----	----------	---

Se realiza el ajuste del lindero oriental de acuerdo al plano de urbanismo CU-3-U 239/4-04.

13	Ortografía, sintaxis, redacción y unidades métricas	( X )	1. Se solicita corregir los errores de ortografía en el informe técnico de avalúo, ejemplo folio 4: "publico", "via"; folio 12: "Usaquen", entre otras.
----	---	-------	---

Se realizan los ajustes ortográficos solicitados.

2. Corrección técnica de fondo			
1	Norma urbanística	( X )	1. Según concepto de la Secretaría Distrital de Planeación SDP, el predio se encuentra afectado por Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA, Canal del Norte, según Resolución SDA 1030 del 26/01/2010, se solicita complementar esta condición normativa del predio, en el capítulo 5 "Reglamentación Urbanística del informe técnico de avalúo.

Se realiza la complementación de las consideraciones normativas, incluyendo la condición de contar con una zona en corredor ecológico de ronda.

4	Método de avalúo	( X )	<p>1. En el ejercicio residual contenido en el informe técnico, y en el análisis del mismo (folio 10) se indica que del Área Neta Urbanizable ANU obtenida (861,02 m2) se descuenta el área correspondiente a control ambiental (419,05 m2) obteniendo un área neta urbanizable para el cálculo de cesiones de 1.390,37 m2, se solicita aclarar por cuanto la operación matemática sería 441,97 m2 y no 1.390,37 m2.</p> <p>2. Además en el folio 10 párrafo 2, se afirma que del Área Neta Urbanizable ANU se descuentan las zonas de cesión obligatorias para vías locales, espacio público y equipamientos, equivalentes a un 12,47% para vías locales que corresponden a 173,36 m2 y a un 25% que corresponden a 347,59 m2. Se solicita revisar y corregir las operaciones aritméticas, por cuanto el 12,47% del ANU (861,02 m2) es 107,37 m2 y el 25% es 215,26 m2.</p> <p>3. Así mismo en el folio 10 párrafo 2, se afirma que, teniendo en cuenta que hay disponibilidad de suelo protegido ZMPA para efectuar una cesión adicional de suelo para incorporarlo al sistema de espacio público, se puede acceder a mayor edificabilidad, obteniendo un Área Útil final de 904,87 m2, se solicita aclarar porque el resultado del área útil es superior al área neta urbanizable.</p> <p>4. Con respecto al ejercicio residual contenido en el informe técnico del avalúo, se solicita sustentar y justificar porque la obligación de desarrollar vivienda tipo VIP correspondiente al 20% del área útil, no se desarrolla en el ejercicio, lo cual indica que el ejercicio queda incompleto en la determinación del valor comercial del m2 de terreno.</p>
---	------------------	-------	---

Se realiza el ajuste del ejercicio residual, sin embargo se debe hacer claridad que con respecto a la obligación de suelo para la Vivienda de Interés Prioritario, el artículo 2.2.2.1.5.2. del Decreto 1077 de 2015 define "ARTÍCULO 2.2.2.1.5.2 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria". "El alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local."

Por tanto, de acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta el concepto emitido por la Secretaria Distrital de Planeación – Dirección de Planes Parciales con No. de radicación 2-2017-25544 No. de Proceso 1187613 de fecha 2017-06-02 (el cual ya fue a ustedes remitido), se confirma que el avalúo realizado cumple con los parámetros definidos en la mencionada reglamentación y se mantienen los cálculos realizados respecto a la obligación de suelo para VIP.

2. COMPLEMENTACIÓN (AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN)		
5	Incluir todos los ítem del numeral 2, daño emergente	( X ) Incluir el valor del impuesto predial según las tarifas establecidas.

Teniendo en cuenta que no fue aportado el recibo de impuesto predial no se incluye el cálculo de impuesto predial. Se intentó generar el correspondiente recibo de impuesto predial en línea a través de la página de la Secretaria Distrital de Hacienda en la cual se informa que el predio consultado no tiene factura registrada en el Sistema de Información Tributaria. (Se adjunta reporte generado de la SDH).

7	Corrección de indemnización	( X ) 1. Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente.
---	-----------------------------	--

Se realiza el ajuste solicitado y se adjunta el Informe de Daño Emergente y Lucro Cesante para el RT 52157 - Avalúo 2019-1312.

Por último una vez revisado el avalúo comercial del asunto, como se observa en la tabla 1, el valor catastral para el terreno (vigencia 2020), está por encima del valor comercial tasado en este informe, se solicita tener en cuenta esta consideración por cuanto la Resolución IGAC 070 de 2011 artículo 8, Así como el parágrafo único del artículo 24 de la ley 1450 de 2001 indica:

*“El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial”.*

Respecto a la consideración del avalúo catastral, la UAECD procederá a revisar el avalúo catastral para que se realice la respectiva modificación del mismo conforme a la ley.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por LUZ  
STELLA BARON CALDERON



**LUZ STELLA BARON CALDERON**

**Subgerente de Información Económica**

Anexo: Treinta (30) folios

Elaboró: Ivonne Cubides / SIE

Revisó: Juan Carlos Alvarado / SIE



Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

# Secretaría Distrital de Hacienda

**CHIP del predio**

AAA0183HYWW

**Documento del propietario**

CC-830053036

**Año**

2019

**i** Señor(a) contribuyente para la vigencia 2019 el predio consultado no tiene factura registrada en el Sistema de Información Tributaria, si lo desea puede generar una declaración con la liquidación del impuesto sugerida por el sistema.

**Genere declaración o ROP**

Sede Administrativa: Carrera 30 N° 25-90 - Código Postal 111311

Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá: Carrera 30 N° 25-90 - Código Postal 111311.

Teléfono: (571) 338 5000 - Línea 195 – Fax: (571) 338 5800 Extensión: 5200

Correo electrónico: [contactenos@shd.gov.co](mailto:contactenos@shd.gov.co) - Nit. 899.999.061-9

Bogotá - Distrito Capital, Colombia.





**2019 - 1312**

**RT No. 52157**

**DIRECCION INMUEBLE**

**AK 15 150 01**

**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial

**Catastro Distrital**  
**BOGOTÁ, D.C**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

05-01-FR-07

V.8.1

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312**  
**RT No 52157****1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2019 675147
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0183HYWW
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 008530929400000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 008530 - LAS MARGARITAS
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Vías
- 1.9. FECHA VISITA: 08/07/2019

**2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20348071

**3. FUENTES DE INFORMACIÓN**

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 52157
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2019 - 675147
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 52157

## **4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR**

### **4.1. DELIMITACIÓN**

El sector catastral Las Margaritas (008530), se ubica en la localidad uno Usaquén, de Bogotá D.C., limita con:

- Por el norte: La Avenida Calle 153, sector catastral Estrella del Norte (008519).
- Por el oriente: La Avenida Carrera 15, sector catastral Caobos Salazar (008518).
- Por el occidente La Avenida Carrera 45 (Autopista Norte), los sectores catastrales Mazuren (009110) y Victoria Norte (009104).
- Por el sur: Avenida Calle 147, sector catastral Los Cedros (008515).

### **4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad residencial. El comercio se ha desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte y en centros comerciales cercanos como el centro comercial Cedritos. Presencia cercana del Colegio Anglo Colombiano. El Sector se encuentra desarrollado por sistema de urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y alturas 1, 2, 3 y algunas hasta los 12 pisos de altura y algunos proyectos de vivienda en urbanización en altura.

### **4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA**

En el sector e intermediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en algunos lotes existentes y algunos proyectos de vivienda en urbanización en edificios en altura de vivienda y comercio, así como de oficinas.

### **4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA**

De conformidad con el Decreto 291 de 26 de junio de 2013, el sector Las Margaritas se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico cuatro (4), para los predios destinados a vivienda.

### **4.5. VIAS DE ACCESO**

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas debido a que el sector cuenta

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentran en buen estado de conservación y mantenimiento que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y estas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.

La principal vía de acceso es la Avenida Laureano Gomez (AK 9) y la Avenida la Sirena (AC 153), vías de la malla vial arterial por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores.

### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, Modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:

Normativa Urbanística	Decreto 271 del 11 de agosto de 2005, modificado por Decreto 266 del 7 de julio de 2017. UPZ 13 - LOS CEDROS.
Tratamiento Urbanístico	Consolidación
Modalidad	Urbanística
Área Actividad	Residencial
Zona	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.
Sector Normativo	4
Subsector Uso	IV
Subsector Edificabilidad	F

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312**  
**RT No 52157**

Altura Máxima	Resultante
Tipología Construcción	Aislada
Índice Ocupación	0,28 para uso residencial
Índice Construcción	Básico: 1.0 Máximo: 2,00
Antejardín	Se rige conforme a lo establecido en el decreto 327 de 2004 Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.
Aislamiento Lateral	Se rige conforme a lo establecido en el decreto 327 de 2004 Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital.

**5.1. USOS PRINCIPALES**

Residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.

**5.2. USOS COMPLEMENTARIOS**

Equipamientos colectivos y recreativos de escala zonal y vecinal, servicios urbanos básicos de escala zonal, comercio de escala zonal y vecinal, servicios empresariales de escala zonal, servicios personales de escala zonal y vecinal.

**5.3. USOS RESTRINGIDOS**

Equipamientos colectivos y recreativos de escala urbana, comercio de escala urbana y metropolitana, servicios empresariales de escala urbana, servicios personales de escala urbana, servicios de alto impacto de escala urbana (únicamente servicios de llenado combustibles y expendio y consumo de bebidas alcohólicas.

**5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS**

Por tratarse de un predio sin surtir un proceso de urbanismo aplica el artículo 3 del decreto 327 de 2004. Consultado el plano No. U. 239/4-02 Urbanización LOTE LA PRIMAVERA aprobado mediante la resolución No. 1011 del 21 de octubre de 1995, se constató que el predio objeto de consulta corresponde a un área de cesión al Distrito - afectación plan vial - denominada como "AREA DE AFECTACIÓN PLAN VIAL ARTERIAL (AVENIDA JORGE URIBE BOTERO V-2) con área de 1809,42 m2.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

En el cuadro que figura en el plano urbanístico tiene la siguiente NOTA: Cesión gratuita al IDU 7% del área bruta 398,12 m<sup>2</sup>. El área restante 1.411,30 m<sup>2</sup> corresponde al área negociable con el IDU.

Sin embargo, teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo corresponde a un predio jurídicamente independiente cuya área no se tuvo en cuenta en el cálculo de área neta urbanizable del proyecto urbanístico del cual hacía parte, es decir, donde el área a valorar no hizo parte del proceso de urbanización, la porción de terreno no participó en el reparto de cargas y beneficios y por lo tanto, se encuentra en su totalidad dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de desarrollo).

Con base en lo anterior se concluye que el predio no adelantó el proceso de urbanización razón por la cual aplica el artículo 3 de decreto 327 de 2004 tratamiento de desarrollo y por ende lo articulado en este.

El predio objeto de avalúo se encuentra afectado por zona de manejo y preservación ambiental del Canal del Norte según Resolución SDA 1030 26/01/2010. Según concepto de la Secretaria Distrital de Planeación SDP, el predio se localiza parcialmente dentro del corredor ecológico de ronda del Canal del Norte, corredor para el cual se define la siguiente reglamentación:

Los corredores ecológicos de ronda hacen parte de la Estructura Ecológica Principal del POT, de conformidad con los artículos 75 y 101 del Decreto Distrital 190 de 2004. El corredor incluye la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental que ha sido acotada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y aprobada mediante el acto administrativo antes mencionado por la Secretaria Distrital de Ambiente, según lo establecido en el artículo 101 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En este orden, el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece los usos para los corredores ecológicos de ronda así: Para la zona de manejo y preservación ambiental. Arborización urbana, protección de avifauna, ciclorutas, alamedas y recreación pasiva. Para la ronda hidráulica. Forestal protector y obras de manejo hidráulico y sanitario.

Adicionalmente se debe tener en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de Desarrollo). Por tal razón se deben considerar las normas para las cesiones públicas para parques y equipamientos definidas en el artículo 13 y las condiciones para el aumento de edificabilidad en proyectos no sujetos a la formulación y adopción de plan parcial definidas en el artículo 44, contemplando lo siguiente:

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

Artículo 13. Normas para las cesiones públicas para parques y equipamientos. Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

d. La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización.

Parágrafo 1: Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

Parágrafo 2: El cincuenta por ciento (50%) de las cesiones destinadas a parques de que trata el literal d) del presente artículo, que se localicen en las zonas de manejo y preservación ambiental, se contabilizarán como parte del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación.

Artículo 44. Aumento de edificabilidad en proyectos no sujetos a la formulación y adopción de plan parcial. Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.

La edificabilidad adicional de que tratan, los literales a), b), c) y d) del presente artículo, se calcula de acuerdo con la tabla de equivalencias que define que por cada 4 m<sup>2</sup> de cesión de suelo protegido urbano definido en el literal a) se podrá aumentar 1 m<sup>2</sup> de construcción adicional.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se localiza y posee frente sobre la Calle 150 y sobre la AK 15, es

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

de ubicación esquinero, se encuentra ubicado entre la calle 150 y la calle 151.

6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: 21,50 metros, con la CL 151.
- Sur: 22,23 metros, con la CL 150.
- Oriente: 83,81 metros, con canal del Norte.
- Occidente: 85,43 metros, con propiedad particular

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

22,23 metros, con la CL 150.

6.6. FONDO

84,62 metros en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 1809.42 m<sup>2</sup>

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

No aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

No aplica

### 7.4. OTROS

No aplica

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para el efecto el Artículo 4° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

**PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

### 9. AVALÚO

#### 9.1. VALOR DEL TERRENO

##### URBANO NO PROTEGIDO

Es importante resaltar el hecho que una reserva vial contiene condiciones jurídicas y normativas diferentes a las de una afectación, por tanto en la elaboración de avalúos comerciales para este tipo de bienes, se han establecido algunas situaciones en las que se puede encontrar el suelo de reserva vial.

El presente caso corresponde a un predio jurídicamente independiente cuya área no se tuvo en cuenta en el cálculo de área neta urbanizable del proyecto urbanístico del cual hacía parte denominado "Lote La Primavera" con plano urbanístico U239/4-02, es decir, donde el área a valorar no hizo parte del proceso de urbanización, la porción de terreno no participó en el reparto de cargas y beneficios y por lo tanto, se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de desarrollo).

En este caso se efectúa el avalúo mediante la aplicación de la técnica residual. Para la aplicación de este método se parte del principio de mayor y mejor uso el cual se logra establecer a partir de evaluar las actuales condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona. (Ver anexo método residual).

Proyecto Constructivo: Una vez evaluado lo anterior, la factibilidad técnica, jurídica y comercial del proyecto, acorde con los títulos del predio, la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible se establece que el proyecto constructivo a desarrollar es de vivienda, con características similares a las edificaciones de su entorno inmediato. Tal como menciona la normativa, es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto ósea la real posibilidad de vender lo proyectado.

Para la determinación del justo valor, se plantea un proyecto acorde al sector de ubicación del área de valoración, con la aplicación de la normatividad urbanística y lineamientos del Decreto 327 de 2004 por el cual se dictan las disposiciones comunes a los terrenos con Tratamiento de Desarrollo y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Antes de entrar a la explicación del ejercicio que lleva la valoración del presente predio, es importante precisar que el predio se encuentra en la intersección de la CL 150 y la AK 15 en la localidad de Usaquén muy cerca a significativos elementos urbanos como lo es el Centro Comercial Cedritos, de vital importancia para el sector comercial y uno de los equipamientos más importante de la ciudad como lo es el Country Club de Bogotá.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312

### RT No 52157

El inmueble presenta un área bruta de terreno de 1.809,42 m<sup>2</sup>, en donde en el momento de la realización del presente informe se evidencia que corresponde a un lote con adecuación de zona verde sin construcción.

Para el área de reserva vial se toma en consideración lo establecido en el literal a., del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004 respecto de su manejo para contarla como Área Neta Urbanizable y adicionalmente que el predio se encuentra afectado por una zona de protección conformada por el corredor ecológico de ronda del Canal del Norte que se encuentra conformado por un área en ronda hidráulica de 81,48 m<sup>2</sup> y un área en la zona de manejo y preservación ambiental de 866,92 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que el cincuenta por ciento (50%) de las cesiones destinadas a parques que se localizan en las zonas de manejo y preservación ambiental, se contabilizan como parte del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación. Con lo cual se obtiene un Área Neta Urbanizable para el cálculo de índices de 872,29 m<sup>2</sup>.

ANEXO DE DESARROLLO POTENCIAL PREDIO RT 52157			
1. AREA BRUTA (Certificado catastral)			1.809,42
2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES			948,40
SUELO EN ZONA DE RIESGO CATEGORIA ALTA	0,00%		0,00
RONDAS HIDRAULICAS Y CUERPOS DE AGUA	4,60%		81,48
ZM PA	47,91%		888,92
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS	0,00%		0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%		0,00
RESERVA EAAB	0,00%		0,00
3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES) (Art. 23 Dto 327/2.004)			872,29
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA JORGE URIBE BOTEHO	48,04%	419,05
3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES			441,97
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	52,58
	EQUIPAMIENTO	8,00%	35,36
CESIONES LOCALES		19,87%	173,36
		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
	SUELO PROTEGIDO	147,07%	850,00
	PARQUES	0,00%	0,00
AREA LIBRE DE CONSTRUCCION POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			0,00
ZM PA VALIDA COMO CESION PARA PARQUES (Art. 13 Dto 327/2004)		37,57	ZM PA EXCEDIDA
4.1. AREA UTIL TOTAL		12,06%	218,23
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VIAS	0,00%	0,00
4.2. AREA UTIL		25,02%	218,23
AREA UTIL - AREA LIBRE DE CONSTRUCCION POR RESERVA NO CEDIDA			218,23
AREA ÚTL VP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	43,65
AREA ÚTL NO VP		80%	174,58

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

Posteriormente del Área Neta Urbanizable obtenida, se descuenta, el área correspondiente a control ambiental de la Avenida Jorge Uribe Botero (AK 15) de 419,05 m<sup>2</sup>, calculada a partir de las dimensiones contenidas en el RT 52157 elaborado por el IDU en junio de 2019, obteniendo un área neta urbanizable para el cálculo de cesiones de 441,97 m<sup>2</sup>. Para este caso se debe tener en cuenta el parágrafo 2 del artículo 17 del Decreto Distrital 327 de 2004 que define "Cuando sobre las vías de la malla vial arterial sea imposible, individualmente o en conjunto con predios vecinos, producir franjas de control ambiental de longitud igual o superior a 100 metros lineales, las mismas podrán reducirse hasta cinco (5) metros de ancho."

Del área neta urbanizable se descuentan las zonas de cesión obligatoria para vías locales equivalentes a un 19,87% que corresponden a 173,36 m<sup>2</sup> y para espacio público y equipamientos equivalentes a un 25% que corresponden a 87,95 m<sup>2</sup>, considerando que de esta última el 30% de las cesiones destinadas a parques se podrá localizar en las zonas de manejo y preservación ambiental. Por otra parte, teniendo en cuenta que hay disponibilidad de suelo protegido ZMPA para efectuar una cesión adicional de suelo para incorporarlo al sistema de espacio público, se puede acceder a mayor edificabilidad, obteniendo un área útil final de 218,23 m<sup>2</sup> y un índice de construcción básico del 1,00. Conforme al artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se prevé un área útil para suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del 20% equivalente a 43,65 m<sup>2</sup>, obteniendo un área sobrante útil para No VIP de 174,58 m<sup>2</sup>.

Para el uso residencial el decreto 327 de 2004 determina el ÍNDICE DE OCUPACIÓN sobre ANU del 0,28 para el caso que nos compete son 244,24 m<sup>2</sup>, sin embargo teniendo en cuenta que al área útil para No VIP se le debe descontar el área de equipamiento comunal privado destinada a zonas verdes en primer piso correspondiente a 32,98 m<sup>2</sup>, se concluye que el área máxima a ocupar en planta es de 141,60 m<sup>2</sup> que equivalen a un 0,16. En cuanto al ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN el mismo decreto permite hasta 2.00%, sin embargo después de hacer los ajustes del modelo este índice es correspondiente a 1,186% y 1.034,79 m<sup>2</sup>. (Ver Ejercicio potencial)

Con base en el estudio de mercado sobre las unidades que pueden venderse en ese sector y la viabilidad financiera del proyecto se plantea una construcción de 8 pisos de vivienda, 1 piso no habitable con parqueaderos y equipamiento comunal y dos sótanos de parqueaderos, se estima la cantidad de parqueaderos de acuerdo al Decreto 190 de 2004, así:

Número de pisos 8  
Sótanos 2

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312

### RT No 52157

Área Neta Urbanizable Índices: 872,29 m<sup>2</sup>

Área Neta Urbanizable Cesiones: 441,97 m<sup>2</sup>

Circulación adicional: 10%, en área: 103,48 m<sup>2</sup>

Puntos fijos: 5%, en área: 51,74 m<sup>2</sup>

Para el ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) se determinan para vivienda 15/80 equivalente a 164,92 m<sup>2</sup>.

Estimación del monto total de las ventas: Se analizó el tipo de producto referenciando ofertas de inmuebles comparables y semejantes al producto inmobiliario propuesto (vivienda), así como las características de áreas, valores de venta y demás elementos del proyecto. Para el mercado de apartamentos nuevos se encontraron 8 ofertas que arrojaron un valor final de \$6.631.821, valor que no incluye parqueadero privado, razón por la cual como valor de mercado para estacionamientos se toma la oferta 1 de \$25.000.000 por cada uno.

RANGO 2			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U., Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	244,24
INDICE DE CONSTRUCCION (Básico (Sobre A.N.U., Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	872,29
<b>CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)</b>			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACIÓN	M <sup>2</sup> A CEDER	M <sup>2</sup> CON ST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	860,00	182,60
MALLA VIAL ARTERIAL (<1.375)	4,8	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (>1.375)	8,4	0,00	0,00
ÚTIL URB. PARQUES Y EQUIP. (E4) (<1,5)	18	0,00	0,00
ÚTIL URB. PARQUES Y EQUIP. (E4) (>1,5)	21,33333333	0,00	0,00
<b>RANGO</b>	<b>2</b>	<b>2,00</b>	
INDICE DE CONSTRUCCION MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		1,188	1.084,78
<b>CALCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			
INDICE DE OCUPACIÓN FINAL		16%	141,60
N° PISOS		7,31	893,19
PISO NO HABITABLE		1,00	141,60
CIRCULACION		10,00%	103,48
PUNTOS FIJOS		5,00%	51,74
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	3/16	184,92	164,92
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PBO 1(Art. 39 Dto. 327/2.004)		31,88%	32,88
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			34,74
<b>AREA VENDIBLE VIVIENDA</b>			<b>879,57</b>
AREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	66,00	N° PISOS	13,00
PARQUEADEROS PRIVADOS REQUERIDOS	N°VV	1	13,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N°VV	1/4	3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			16,00
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)</b>			<b>1.084,78</b>
TOTAL PARQUEADEROS			18,00
AREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	0,00	0	0,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,6 M <sup>2</sup> UD	4	86,82
PARQUEADEROS EN SÓTANO		12	270,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	12,20
N° NIVELES SOTANO			2,00

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

### Análisis de ventas:

Para vivienda se determinaron 879,57 m<sup>2</sup> de área vendible y con el valor determinado de \$6.631.821/m<sup>2</sup>, la suma de ventas corresponde a un total de ventas de \$6.158.319.512,74, el cual incluye adicionalmente la venta de los 13 parqueaderos privados que se venden a razón de \$25.000.000 cada uno. (Ver ejercicio residual)

### Estimación de los Costos Totales:

Para el ejercicio potencial, se tomó como referencia un presupuesto a año 2019 estimado por la UAECD, aplicando las tipologías constructivas del producto inmobiliario propuesto para determinar el costo total unitario de construcción. Los anteriores valores unitarios y totales se ven reflejados en los correspondientes ejercicios residuales anexos a este informe. En el presupuesto realizado se establece el costo directo por m<sup>2</sup> de construcción de \$1.688.450,75 correspondiente a la tipología realizada para un edificio de 8 pisos y 2 sótanos de parqueaderos con acabados tipo del sector. (Ver anexo tipología).

Costos financieros y de gerencia del proyecto: teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado, los costos financieros se han determinado sobre el 2,05% del total de las ventas. Estos valores se ven reflejados en los ejercicios potenciales anexos a este informe. (Fuente: Cálculos UAECD)

Utilidad esperada: La utilidad esperada se establece en concordancia con el uso, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto planteado, condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno con valor presente de este proyecto como mínimo igual a cero. Acorde a lo anterior se ha establecido una utilidad esperada para vivienda del 12% sobre el total de las ventas en el proyecto. Utilidad Total: \$699.998.341,53. (Ver ejercicio residual)

Una vez efectuados los cálculos de edificabilidad, exigencia de estacionamientos, análisis de ventas y análisis de costos del ejercicio residual correspondiente al potencial de desarrollo, se obtiene un valor residual o valor total del predio de \$2.174.116.132,14 y se obtiene un valor unitario de terreno del orden de \$1.201.554,16/m<sup>2</sup>.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312

### RT No 52157

Finalmente se adopta un valor unitario para el terreno de \$ 1.202.000/m<sup>2</sup>.

VENTAS			
VALOR VIVIENDA	879,57	6.632.000,00	5.833.319.512,74
VALOR PARQUEADERO PRIVADO	13,00	25.000.000,00	325.000.000,00
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>6.158.319.512,74</b>
COSTOS DIRECTOS			
URBANISMO	872,29	106.000,00	92.462.764,91
MITIGACION	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 2	1.317,99	1.688.450,75	2.225.361.605,07
COSTO DE M <sup>2</sup> PARQUEOS PLATAFORMA	0,00	237.495,51	0,00
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
<b>COSTO \$ DIRECTO \$</b>		<b>37,84%</b>	<b>2.317.824.389,98</b>
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>6.158.319.512,74</b>
<b>COSTO \$ DIRECTO \$</b>		<b>37,84%</b>	<b>2.317.824.389,98</b>
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		69.534.731,10
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLUJO			610.950,89
LICENCIA - CURADURIA			8.963.219,24
GASTOS NOTARIALES	1,00%		61.583.195,13
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		231.782.437,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,08%	C	24.621.394,22
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		153.957.987,82
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	d	104.302.096,65
COSTOS FINANCIEROS	2,05%		126.275.071,68
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		184.749.585,38
<b>TOTAL COSTOS (IND)</b>		<b>15,69%</b>	<b>965.380.659,03</b>
<b>TOTAL COSTOS (DIR + IND)</b>		<b>53,33%</b>	<b>3.284.205.039,07</b>
<b>MARGEN DE OPERACION</b>		<b>46,67%</b>	<b>2.874.114.473,67</b>
UTILIDAD VIVIENDA		12,00%	899.998.341,53
LOTE		35,30%	2.174.116.132,14
<b>VALOR UNITARIO M<sup>2</sup> TERRENO</b>			<b>1.202.000,00</b>

### 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

La localización del predio materia de avalúo comercial, en la zona sur de la Ciudad de Bogotá, dentro del barrio identificado como Las Margaritas, jurisdicción de la Localidad de Usaquén -

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312 RT No 52157

Bogotá D.C.

La topografía del terreno plana, sector con dotación de servicios públicos completa, el buen estado de las vías, la forma regular del lote, la ubicación dentro del contexto del barrio y específica del predio.

El espacio público que presenta el sector, notándose especialmente la presencia de parques públicos con el equipamiento requerido y las vías de acceso suficientes en el sector.

El hecho de contar con frente a la CL 150, sobre la cual el uso desarrollado es de vivienda; el predio es esquinero.

El predio es una reserva vial que corresponde a un predio jurídicamente independiente cuya área no se tuvo en cuenta en el cálculo de área neta urbanizable del proyecto urbanístico del cual hacía parte, es decir, donde el área a valorar no hizo parte del proceso de urbanización, la porción de terreno no participó en el reparto de cargas y beneficios y por lo tanto, se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 327 de 2004 (Tratamiento de desarrollo).

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

La información de áreas ha sido tomada de la información aportada por el solicitante, mediante el respectivo Registro Topográfico, para el caso RT No. 52157.

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

El corresponder el objeto de avalúo a una fracción de terreno denominado área de reserva vial, resultante de un proceso de urbanización que no ha sido ocupada en la obra de infraestructura proyectada por IDU.

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1312**  
**RT No 52157****11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: AK 15 150 01

CHIP: AAA0183HYWW

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	1,809.42	\$1,202,000	\$2,174,922,840
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$2,174,922,840</b>

**SON:** DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.PLAN PARCIAL: SI  NO  PARCIAL DE PREDIO: SI  NO 

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$2,174,922,840

**FECHA:** 21 de Abril de 2020

OBSERVACIONES: El presente informe de avalúo aclara y reemplaza el informe de fecha 14 de febrero de 2020, según solicitud IDU DTD 20203250205641 (2020ER5901-2020ER5934).

Elaborado por:

Firmado digitalmente por  
MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS  
Fecha: 2020.04.22 11:41:40  
-05'00**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
PROFESIONAL AVALUADORRevisó **JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ** 

Anexos:

1. Anexo Fotográfico
2. Anexo Indemnización
3. Metodología Residual
4. Plano Resolución

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación		Nomenclatura	
2019-675147		AK 15 150 01	
Código Sector	Barrio	Fecha Visita	
008530929400000000	LAS MARGARITAS	08-JUL-19	
Número Avalúo	Tipo Avalúo	RT	
2019 - 1312	ADQUISICIÓN TOTAL	52157	



**Vista General**



**Fachada**



**Entorno**



**Vista Interna**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2  
 Tel: 2347600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)  
 Trámites en línea: [catastroenlinea.catastrobogota.gov.co](http://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co)

**ANEXO DESARROLLO POTENCIAL PREDIO RT 52157**

<b>1. AREA BRUTA (Certificado catastral)</b>			<b>1.809,42</b>
<b>2. SISTEMA DE CARGAS GENERALES Y AFECTACIONES</b>			<b>948,40</b>
SUELO EN ZONA DE RIESGO CATEGORIA ALTA		0,00%	0,00
RONDAS HIDRAULICAS Y CUERPOS DE AGUA		4,50%	81,48
ZMPA		47,91%	866,92
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS		0,00%	0,00
MALLA VIAL		0,00%	0,00
RESERVA EAAB		0,00%	0,00
<b>3.1. AREA NETA URBANIZABLE (INDICES ) (Art. 23 Dto 327/2.004)</b>			<b>872,29</b>
CONTROL AMBIENTAL	AVENIDA JORGE URIBE BOTERO	48,04%	419,05
<b>3.2. AREA NETA URBANIZABLE CESIONES</b>			<b>441,97</b>
CESIONES (Art. 12 Dto. 327 de 2.004)	PARQUES	17,00%	52,59
	EQUIPAMIENTO	8,00%	35,36
CESION VIAS LOCALES		19,87%	173,36
		0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00%	0,00
	SUELO PROTEGIDO	147,07%	650,00
	PARQUES	0,00%	0,00
ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA (Art. 23 Dto 327/2004)			0,00
ZMPA VALIDA COMO CESIÓN PARA PARQUES (Art 13 Dto 327/2004)	37,57	ZMPA EXCEDIDA	
<b>4.1. AREA UTIL TOTAL</b>		<b>12,06%</b>	<b>218,23</b>
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	PARQUES	0,00%	0,00
CESION ADICIONAL (Art 44 Dto 327/2.004)	VIAS	0,00%	0,00
<b>4.2. AREA UTIL</b>		<b>25,02%</b>	<b>218,23</b>
ÁREA ÚTIL - ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN POR RESERVA NO CEDIDA			218,23
ÁREA ÚTIL VIP (Art 2.2.2.1.5.1.1 Dto. 1077/2015)		20%	43,65
ÁREA ÚTIL NO VIP		80%	174,58
<b>RANGO 2</b>			
INDICE DE OCUPACION (Sobre A.N.U. Art 26 Dto 327/2.004)		0,28	244,24
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Básico (Sobre A.N.U. Art 26 Dto 327/2.004))		1,00	872,29
<b>CESIONES PARA MAYOR EDIFICABILIDAD (Art. 44 Dto 327/2004)</b>			
TIPO DE CESIÓN ADICIONAL	RELACION	M² A CEDER	M² CONST. ADICIONAL
SUELO PROTEGIDO URBANO	0,25	650,00	162,50
MALLA VIAL ARTERIAL (<1,375)	4,8	0,00	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL (>1,375)	6,4	0,00	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E4) (<1,5)	16	0,00	0,00
(ÚTIL URB) PARQUES Y EQUIP. (E4) (>1,5)	21,33333333	0,00	0,00
<b>RANGO</b>	<b>2</b>	<b>2,00</b>	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁX (Art 26 Dto 327/2.004)		1,186	1.034,79
<b>CALCULO DE EDIFICABILIDAD</b>			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN FINAL		16%	141,60
Nº PISOS		7,31	893,19
PISO NO HABITABLE		1,00	141,60
CIRCULACION		10,00%	103,48
PUNTOS FIJOS		5,00%	51,74
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (Art. 39 Dto 327/2.004) Vivienda	3/16	164,92	164,92
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO ZONAS VERDES PISO 1(Art. 39 Dto 327/2.004)		31,88%	32,98
AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (Art. 40 Dto 327/2.004) Vivienda			24,74
<b>AREA VENDIBLE VIVIENDA</b>			<b>879,57</b>
ÁREA PROMEDIO UNIDAD VIVIENDA	66,00	Nº UDS	13,00
PARQUEADEROS PRIVADOS REQUERIDOS	N°VIV	1	13,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N°VIV	1/4	3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS VIVIENDA			16,00
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (sin sótano)</b>			<b>1.034,79</b>
TOTAL PARQUEADEROS			16,00
ÁREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	0,00	0	0,00
PARQUEADEROS EN PISO NO HABITABLE	22,5 M²UD	4	95,62
PARQUEADEROS EN SÓTANO		12	270,00
PARQUEADEROS ADICIONALES VIVIENDA		0	13,20
Nº NIVELES SOTANO			2,00
<b>VENTAS</b>			
VALOR M² VIVIENDA	879,57	6.632.000,00	5.833.319.512,74
VALOR PARQUEADERO PRIVADO	13,00	25.000.000,00	325.000.000,00
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>6.158.319.512,74</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>			
URBANISMO	872,29	106.000,00	92.462.764,91
MITIGACIÓN	0,00	0,00	0,00
COSTO CONSTRUCCIÓN RANGO 2	1.317,99	\$ 1.688.450,75	2.225.361.605,07
COSTO DE M² PARQUEOS PLATAFORMA	0,00	237.495,51	0,00
COSTO SÓTANO ADICIONAL	0,00	890.957,76	0,00
COSTO DEMOLICIÓN	0,00	33.072,00	0,00
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		<b>37,64%</b>	<b>2.317.824.369,98</b>
<b>TOTAL DE VENTAS</b>			<b>6.158.319.512,74</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	<b>37,64%</b>		<b>2.317.824.369,98</b>
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		69.534.731,10
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			610.950,89
LICENCIA - CURADURIA			8.963.219,24
GASTOS NOTARIALES	1,00%		61.583.195,13
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%		231.782.437,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	1,06%	C	24.621.394,22
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		153.957.987,82
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	4	104.302.096,65
COSTOS FINANCIEROS	2,05%		126.275.071,68
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		184.749.585,38
<b>TOTAL COSTOS (IND)</b>		<b>15,69%</b>	<b>966.380.669,09</b>
<b>TOTAL COSTOS (DIR + IND)</b>		<b>53,33%</b>	<b>3.284.205.039,07</b>
<b>MARGEN DE OPERACIÓN</b>		<b>46,67%</b>	<b>2.874.114.473,67</b>
UTILIDAD VIVIENDA		12,00%	699.998.341,53
LOTE		35,30%	2.174.116.132,14
<b>VALOR UNITARIO M² TERRENO</b>			<b>1.202.000,00</b>

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR GARAJES	VALOR FINAL OFERTA	ÁREA CONST M²	Valor integral construcción	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	CL 146 13 22	SMARTHOME 146	GARAJE	\$ 25,000,000	0,00%	\$ 25,000,000	\$ -	\$ 25,000,000	18,00	\$ 1,388,889	Sala de Negocios (1) 6480683 3103212367 3123195752	AP CONSTRUCCIONES SA	30/08/2019	El edificio smarthome 146, será un moderno proyecto inmobiliario con 36 apartamentos de 1 y 2 alcobas de 45,77m2 a 65,27m2 de área construida, con excelentes especificaciones y acabados de construcción. Los apartamentos tienen espacios modernos con altura libre de 2,40m y aparatos de última tecnología. Entrega 01-2020	
2	CL 146 13 22	SMARTHOME 146	APTO	\$ 430,000,000	0,00%	\$ 430,000,000	\$ 50,000,000	\$ 380,000,000	59,25	\$ 6,413,502	Sala de Negocios (1) 6480683 3103212367 3123195752	AP CONSTRUCCIONES SA	30/08/2019	El edificio smarthome 146, será un moderno proyecto inmobiliario con 36 apartamentos de 1 y 2 alcobas de 45,77m2 a 65,27m2 de área construida, con excelentes especificaciones y acabados de construcción. Los apartamentos tienen espacios modernos con altura libre de 2,40m y aparatos de última tecnología. Entrega 01-2020	
3	CL 146 13 22	SMARTHOME 146	APTO	\$ 295,000,000	0,00%	\$ 295,000,000	\$ 25,000,000	\$ 270,000,000	42,05	\$ 6,420,927	Sala de Negocios (1) 6480683 3103212367 3123195752	AP CONSTRUCCIONES SA	30/08/2019	El edificio smarthome 146, será un moderno proyecto inmobiliario con 36 apartamentos de 1 y 2 alcobas de 45,77m2 a 65,27m2 de área construida, con excelentes especificaciones y acabados de construcción. Los apartamentos tienen espacios modernos con altura libre de 2,40m y aparatos de última tecnología. Entrega 01-2020	
4	KR 17A 140 30	MANDALA 140	APTO	\$ 578,003,660	0,00%	\$ 578,003,660	\$ 50,000,000	\$ 528,003,660	79,98	\$ 6,601,620	SALA DE NEGOCIOS Mandala 140 (1) 2260611 3202164938	PROYECTO ESTRATEGIA	30/08/2019	Mandala 140 es un proyecto de 31 apartamentos de 1,2,3 alcobas de 50 a 90 mt2 con excelentes acabados y vías de acceso. Lobby tipo hotel, salón de reuniones, parqueaderos de visitantes, terraza social con bbq, centro de fuego y solarium, terrazas privadas de uso exclusivo, planta eléctrica para zonas comunes, cctv, depósitos para todos los apartamentos. Entrega 10-2021	
5	KR 17A 140 30	MANDALA 140	APTO	\$ 492,400,000	0,00%	\$ 492,400,000	\$ 25,000,000	\$ 467,400,000	67,11	\$ 6,965,152	SALA DE NEGOCIOS Mandala 140 (1) 2260611 3202164938	PROYECTO ESTRATEGIA	30/08/2019	Mandala 140 es un proyecto de 31 apartamentos de 1,2,3 alcobas de 50 a 90 mt2 con excelentes acabados y vías de acceso. Lobby tipo hotel, salón de reuniones, parqueaderos de visitantes, terraza social con bbq, centro de fuego y solarium, terrazas privadas de uso exclusivo, planta eléctrica para zonas comunes, cctv, depósitos para todos los apartamentos. Entrega 10-2021	
6	KR 17A 140 30	MANDALA 140	APTO	\$ 434,400,000	0,00%	\$ 434,400,000	\$ 25,000,000	\$ 409,400,000	58,35	\$ 7,015,899	SALA DE NEGOCIOS Mandala 140 (1) 2260611 3202164938	PROYECTO ESTRATEGIA	30/08/2019	Mandala 140 es un proyecto de 31 apartamentos de 1,2,3 alcobas de 50 a 90 mt2 con excelentes acabados y vías de acceso. Lobby tipo hotel, salón de reuniones, parqueaderos de visitantes, terraza social con bbq, centro de fuego y solarium, terrazas privadas de uso exclusivo, planta eléctrica para zonas comunes, cctv, depósitos para todos los apartamentos. Entrega 10-2021	
7	KR 17A 140 30	MANDALA 140	APTO	\$ 334,500,000	0,00%	\$ 334,500,000	\$ 25,000,000	\$ 309,500,000	43,91	\$ 7,048,487	SALA DE NEGOCIOS Mandala 140 (1) 2260611 3202164938	PROYECTO ESTRATEGIA	30/08/2019	Mandala 140 es un proyecto de 31 apartamentos de 1,2,3 alcobas de 50 a 90 mt2 con excelentes acabados y vías de acceso. Lobby tipo hotel, salón de reuniones, parqueaderos de visitantes, terraza social con bbq, centro de fuego y solarium, terrazas privadas de uso exclusivo, planta eléctrica para zonas comunes, cctv, depósitos para todos los apartamentos. Entrega 10-2021	
8	KR 19 151 11	MIRADOR DEL CEDRO 3	APTO	\$ 435,705,406	0,00%	\$ 435,705,406	\$ 25,000,000	\$ 410,705,406	64,65	\$ 6,352,752	(1) 6263906 3004360207 3108110178	CL CONSTRUCCIONES LTDA	30/08/2019	proyecto de apartamentos nuevos, con diseño minimalista, agradable y elegante. Área y distribución cada metro cuadrado brinda espacios confortables y agradables. Zonas verdes rodeado de amplias zonas verdes que brindan una agradable vista en un entorno que combina lo natural con lo urbano. Entrega inmediata.	
9	KR 19 151 11	MIRADOR DEL CEDRO 3	APTO	\$ 340,917,007	0,00%	\$ 340,917,007	\$ 25,000,000	\$ 315,917,007	50,66	\$ 6,236,025	(1) 6263906 3004360207 3108110178	CL CONSTRUCCIONES LTDA	30/08/2019	proyecto de apartamentos nuevos, con diseño minimalista, agradable y elegante. Área y distribución cada metro cuadrado brinda espacios confortables y agradables. Zonas verdes rodeado de amplias zonas verdes que brindan una agradable vista en un entorno que combina lo natural con lo urbano. Entrega inmediata.	

PROMEDIO	\$ 6,631,821
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	329,460,49
MEDIANA	6,511,373,93
G1	6,367,939,40
G3	7,003,211,92
MÍNIMO	6,413,502,11
MÁXIMO	7,048,487,44
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,97%
LÍMITE INFERIOR	6,302,360,03
LÍMITE SUPERIOR	6,961,281,01

## DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Edificio para VIVIENDA 8 pisos, 2 sótanos, estructura Industrializada tipo Túnel, 1 ascensor, 6 unidades de VIVIENDA por planta de 70 m2 de construcción, 2 baños, cocina, 3 habitaciones, acabados típicos del puntaje de Tipo 4, Cubierta en placa.

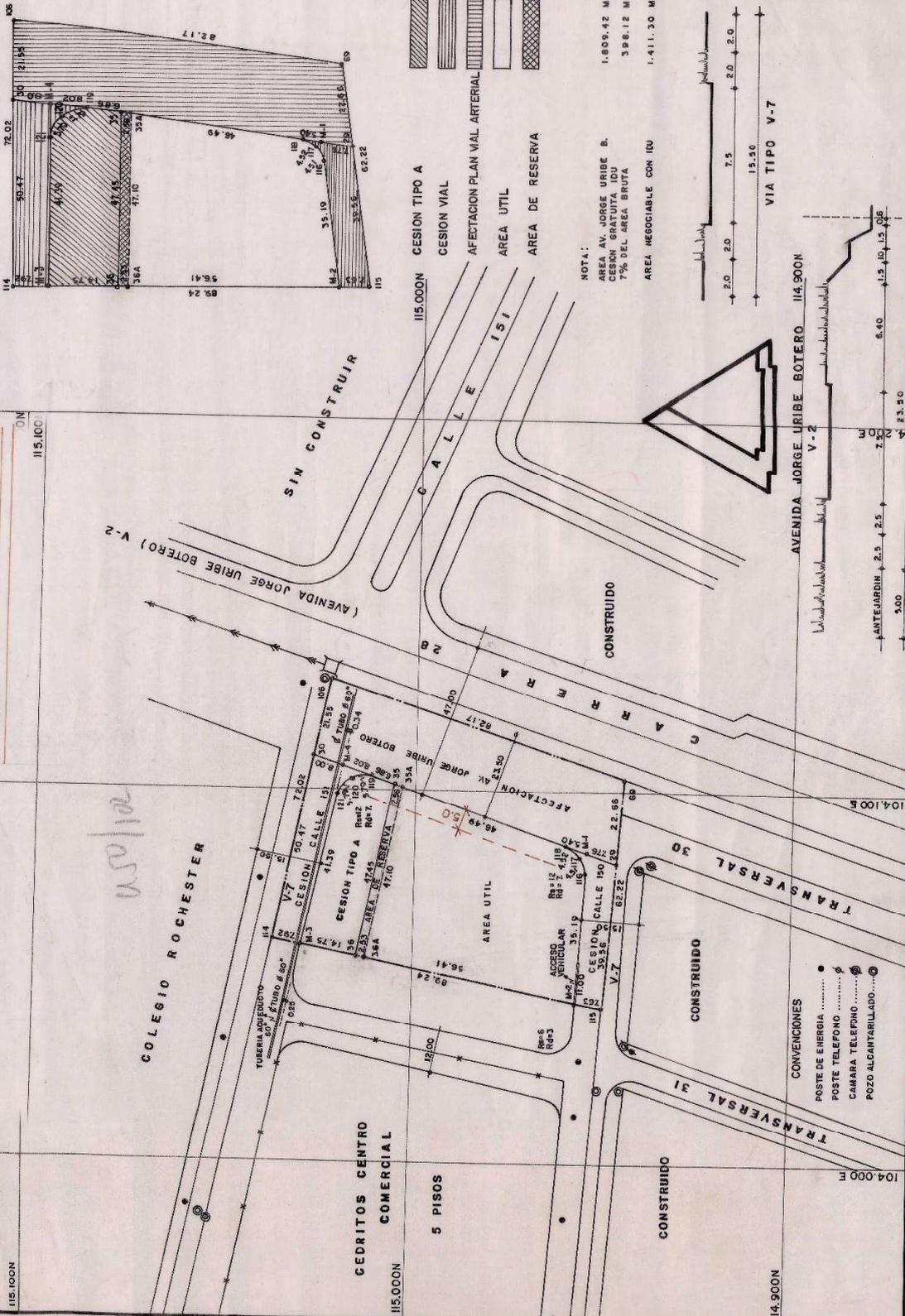
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 75.127.625,56
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 1.187.635.599,18
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 68.207.779,93
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2.242.885.853,49
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 219.219.387,13
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 427.657.175,50
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1.026.276.009,33
8,00	INSTALACIONES DE GAS	\$ 254.816.445,82
9,00	CUBIERTAS	\$ 41.467.096,32
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 929.292.914,80
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 459.553.880,72
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 262.027.313,92
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 414.731.764,96
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 2.873.575,20
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 136.874.413,44
16,00	CERRAJERIA	\$ 22.326.260,00
17,00	EXTERIORES	\$ 5.734.118,52
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 227.143.279,20
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 151.366.645,22
Valor total costo directo		\$ 8.155.217.138,23
Valor metro costo directo		\$ 1.688.450,75
Valor metro costo indirecto 12%		\$ 202.614,09
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 1.891.064,84
Costo total redondeado sugerido		\$ 1.891.000,00

**COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO SOBRE AREA NETA**

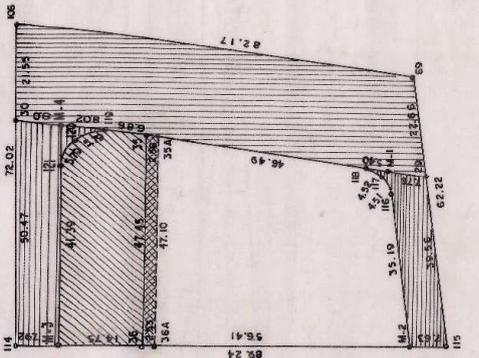
**PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO**

ITEM	DESCRIPCION	%	ITEM	VR-UNIT (\$/M2) 2019	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES	12,20%		\$ 17.011	X	\$ 17.011
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS					
	ACUEDUCTO	2,08%		\$ 2.908	X	\$ 2.908
	ALCANTARILLADO	8,59%		\$ 11.979	X	\$ 11.979
	PLUVIAL	3,32%		\$ 4.634	X	\$ 4.634
III	INSTALACIONES ELECTRICAS	36,60%		\$ 51.054	X	\$ 51.054
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS	9,53%		\$ 13.290	X	\$ 13.290
V	INSTALACIONES GAS NATURAL	0,71%		\$ 993	X	\$ 993
VI			<b>VIAS</b>			
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina	5,96%		\$ 8.313		\$ 0
	VIA V3 a V4 en Asfalto	11,39%		\$ 15.887		\$ 0
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto	6,92%		\$ 9.646		\$ 0
	ANDENES	1,94%		\$ 2.705	X	\$ 2.705
	SADINELES	0,76%		\$ 1.063	X	\$ 1.063
	<b>VR-UNIT (\$/M2)</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 139.483</b>		<b>\$ 139.483</b>
					<b>ADOPTADO</b>	
						<b>\$ 105.637</b>
						<b>\$ 106.000</b>


NOTA: 19 JUNIO 2002  
 REF: 1-2002-14784 CURADURÍA URBANA N° 4  
 VER RESOLUCIÓN 41363 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2001 POR EL CUAL CONCEDE NUEVA LICENCIA DE URBANISMOC

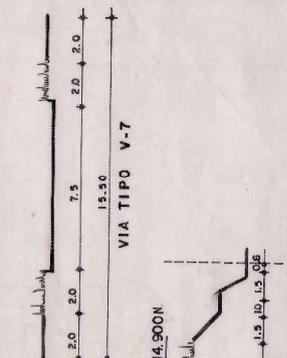


ESQUEMA DE DESLINDE



NOTA:  
 AREA AV. JORGE URIBE B.  
 CESION GRATUITA IDU  
 7% DEL AREA BRUTA  
 AREA NEGOCIABLE CON IDU

1.609.42 M2  
 398.12 M2  
 1.411.30 M2



CUADRO DE AREAS		
AREA	M2	%
1. AREA TOTAL	5.6	100
2. AFECTACION PLAN ARTERIAL	1.897.43	318
3. AREA META URBANIZABLE	3.709.42	681.9
4. CESION VIAS LOCALES	5.78.01	100
- CALLE 150	2.4.96	7.99
- CALLE 151	4.09.96	10.70
5. CESION TIPO A. PARQUE	1.5.00	17.92
6. AREA UTIL	2.58.23	63.39
7. AREA DE RESERVA.	1.9.69	3.09

CUADRO DE MOJONES Y CESIONES AL D.E.	
MOJONES	AREA M2
1. AVENIDA JORGE URIBE B.	1.803.42
2. CALLE 150	303.96
3. CALLE 151	415.00
4. CESION TIPO A	694.82



**ACEPTACION DEL D.A.C.D.**

DIVISION DE FOTOMETRIA  
 DIVISION DE NOMENCLATURA  
 DIVISION DE INGENIERIA  
 DIVISION DE CARTOGRAFIA

**ACEPTACION DEL D.A.P.D.**

DIVISION DE CARTOGRAFIA  
 INGENIERO PLAN VIAL  
 ARQUITECTO URBANIZACION  
 UNIDAD DE DESARROLLO URBANISTICO

OBSERVACIONES D. A. P. D.  
 F-43/53  
 U. 239/1-02  
 SE INDICA EN EL PLANO TOPOGRAFICO U.239/1-02 INCORPORADO PL. F-43 ESC. 1:2.000 Y 1:4 ESC. 1:5.000 JU

Nº DE ARCHIVO U. 239/4-02

**PROYECTO GENERAL**

ALCALDIA LOCAL  
**USAQUEN**

295

ESCALA 1:1.000  
 FECHA: NOVIEMBRE/95

**CONSTRUCTORA ARAGENA S.A.**

PROPIETARIO:  
 ARQUITECTO:  
 LEVANTO:  
 CESAR A. MONTOYA G.  
 Mat No. 25202-29764

**LOTE**

**"LA PRIMAVERA"**

ALCALDIA MENOR DE USAQUEN

Dirección	AK 15 150 01		
CHIP	AAA0183HYWW	Registro Topográfico	52157

**AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	AK 15 150 01	CHIP	AAA0183HYWW
Registro Topográfico	52157	Código Sector	008530 92 94 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050N20348071
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$69,576,882
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$69,576,882
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$69,576,882
SON:	SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE.		

OBSERVACIONES: El presente informe de avalúo aclara y reemplaza el cálculo de indemnización de fecha 14 de febrero de 2020, según solicitud IDU DTDP 20203250205641 (2020ER5901- 2020ER5934).

*Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.*

**FECHA:** 21 de Abril de 2020

Elaborado por:

Firmado digitalmente por  
MARCO POLO SANCHEZ  
BUSTOS  
Fecha: 2020.04.22 11:42:18  
-05'00

**MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS**  
**PROFESIONAL AVALUADOR**

**JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

Dirección	AK 15 150 01		
CHIP	AAA0183HYWW	Registro Topográfico	52157

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**  
**LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$2,174,922,840
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$2,174,922,840</b>
DAÑO EMERGENTE	\$69,576,882
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$69,576,882</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$2,244,499,722</b>
SON: DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe de avalúo aclara y reemplaza el cálculo de indemnización de fecha 14 de febrero de 2020, según solicitud IDU DTDP 20203250205641 (2020ER5901- 2020ER5934).	

**FECHA:** 21 de Abril de 2020

 Firmado digitalmente  
 por LUZ STELLA  
 BARON CALDERON  
 LUZ STELLA BARON CALDERON



SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

**JUAN CARLOS ALVARADO SÁNCHEZ**

Vo. Bo.

Profesional de Control de Calidad


*NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente*

Dirección	AK 15 150 01		
CHIP	AAA0183HYWW	Registro Topográfico	52157

**ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$6,524,769
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$1,239,706
Copias (12 paginas)	12	\$3,600	\$43,200
IVA Copias (19%)	19%		\$8,208
No de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$154,224
Recaudo a Terceros			\$58,600
Gastos Escrituración			\$7,977,299
Porcentaje a aplicar	150%		\$11,965,949
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$11,965,949</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.75%		\$16,311,921
Sistematización y Conservación documental	2%		\$326,238
Porcentaje a aplicar	150%		\$24,957,240
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$24,957,240</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$21,749,228
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$32,623,843
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$32,653,693</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$69,576,882</b>

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0088 de 2014). Ley 1607 del 2012.

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$0	\$0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmante de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$0</b>

 Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2018.  
 Acueducto: Resolución 0303 de 23/03/2018 - EAAB  
 Gas Natural: Certificación tarifaria IDU - Mayo 2018

Nota:

Dirección	AK 15 150 01		
CHIP	AAA0183HYWW	Registro Topográfico	52157

**ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES SDP/CURADURÍA**

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

Fuente:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				\$0

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	91.25	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$0

Factura No.:

Fuente:

Dirección	AK 15 150 01		
CHIP	AAA0183HYWW	Registro Topográfico	52157

**ANEXO3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO</b>				<b>\$0</b>

Cotización:

Fuente:

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuación Areas			\$0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Sanciones		\$0
Indemnizaciones		\$0
<b>TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Dirección	AK 15 150 01		
CHIP	AAA0183HYWW	Registro Topográfico	52157

**ANEXO 4: LUCRO CESANTE**

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$0
Egresos			
Descripción	Valor diario	No. Días	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$0

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota:

# Secretaría Distrital de Hacienda

**CHIP del predio**

AAA0183HYWW

**Documento del propietario**

CC-830053036

**Año**

2019

**i** Señor(a) contribuyente para la vigencia 2019 el predio consultado no tiene factura registrada en el Sistema de Información Tributaria, si lo desea puede generar una declaración con la liquidación del impuesto sugerida por el sistema.

**Genere declaración o ROP**

Sede Administrativa: Carrera 30 N° 25-90 - Código Postal 111311

Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá: Carrera 30 N° 25-90 - Código Postal 111311.

Teléfono: (571) 338 5000 - Línea 195 – Fax: (571) 338 5800 Extensión: 5200

Correo electrónico: [contactenos@shd.gov.co](mailto:contactenos@shd.gov.co) - Nit. 899.999.061-9

Bogotá - Distrito Capital, Colombia.





Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2020.

Señores  
**CONSTRUCTORA ARACENA S.A.**  
CARRERA 15 74 70. OF 702.  
Bogotá, D.C.



REF: Citación Notificación Personal.  
Obra: Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170. RT. 52157.

Respetados Señores,

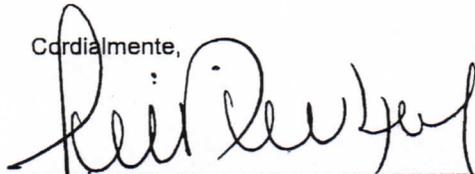
De conformidad con lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con lo indicado en el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, le solicitamos una dirección de correo electrónico para realizar notificación personal electrónica de la **Resolución No. 6328 del 19 de noviembre de 2020 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170.**, de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al Registro Topográfico No. **52157**.

Para lo anterior, le solicitamos enviar un mensaje desde su correo electrónico dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, con el asunto "Autorización Notificación Personal Electrónica - RT 52157" al correo [gestión.predial@idu.gov.co](mailto:gestión.predial@idu.gov.co) con copia al correo [oliver.espinosa@idu.gov.co](mailto:oliver.espinosa@idu.gov.co), adjuntando Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario.

Igualmente, puede acercarse a la Dirección Técnica De Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU- ubicado en la calle 17 N° 7-01, 3° piso dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, con el fin de notificarle personalmente el contenido del acto administrativo en mención, allegando también Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario.

Si no se surte la notificación personal o personal electrónica, esta se realizará por medio de aviso, según lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
Directora Técnica de Predios

2020526D10271

DTDP

Bogotá, D.C., 03 de diciembre de 2020.

Señores  
CONSTRUCTORA ARACENA S.A.  
AK 15 150 01  
Bogotá, D.C.



REF: Citación Notificación Personal.  
Obra: Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170. RT. 52157.

Respetados Señores,

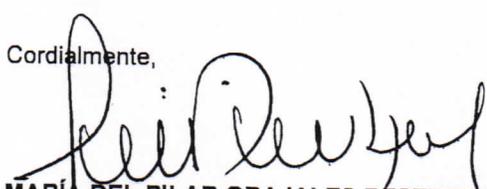
De conformidad con lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con lo indicado en el artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, le solicitamos una dirección de correo electrónico para realizar notificación personal electrónica de la **Resolución No. 6328 del 19 de noviembre de 2020 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la Av. Jorge Uribe Botero (KR 15) entre AC 134 y AC 170., de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al Registro Topográfico No. 52157.

Para lo anterior, le solicitamos enviar un mensaje desde su correo electrónico dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, con el asunto "Autorización Notificación Personal Electrónica - RT 52157" al correo [gestión.predial@idu.gov.co](mailto:gestión.predial@idu.gov.co) con copia al correo [oliver.espinosa@idu.gov.co](mailto:oliver.espinosa@idu.gov.co), adjuntando Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario.

Igualmente, puede acercarse a la Dirección Técnica De Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU- ubicado en la calle 17 N° 7-01, 3° piso dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, con el fin de notificarle personalmente el contenido del acto administrativo en mención, allegando también Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario.

Si no se surte la notificación personal o personal electrónica, esta se realizará por medio de aviso, según lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO  
Directora Técnica de Predios

REGISTRO POSTAL 0401  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
CALLE 22 NO. 6- 27

Guia No. 5001666118  
DESTINATARIO:  
CONSTRUCTORA ARACENA SA  
AK 15 150 01  
BOGOTA

Peso 100Gr

Lic Mintic 3089  
NIT 900.119.390-5  
5495673 / 5497156 / 5497017  
Direccion Calle 51 A 74 A 31  
http://alasdocolombia.net/web

REGISTRO POSTAL 0401

OS 7122020 FECHA: 2020-12-09

**Remite:**  
INSTITUTO DE DESARRO  
LLO URBANO  
  
CALLE 22 NO. 6- 27  
  
BOGOTA-  
INFORMACION PUBLICA

Cod Postal : 110111

16

Fecha de Entrega:

9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

**Destinatario:**  
CONSTRUCTORA ARACENA SA  
2020526D10271

AK 15 150 01

BOGOTA - CUNDINAMARCA

Recibi:

Cod Postal : 110131

ZONA : 30

Intentos : 1er 2do



5001666118

Peso 100Gr

UNIVERSIDAD  
SERGIO ARBOLEDA  
CORRESPONDENCIA  
09 DIC 2020  
RECIBIDO  
SIN ACEPTACION

- DEVOLUCIONES**
- Direccion Errada
  - Direccion Incompleta
  - Desconocido
  - Rehusado
  - No Reside
  - Traslado Empresa
  - Traslado usuario
  - Cerrado
  - Desocupado

FECHA: 2020-12-09

1er AVISO DE INTENTO DE ENTREGA  
Fecha Intento de Entrega:

**REMITENTE:**  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

**DESTINATARIO:**  
CONSTRUCTORA ARACENA SA

ALAS DE COLOMBIA  
Lic Mintic 3089  
NIT 900.119.390-5  
5495673 / 5497156  
Direccion Calle 51 A 74 A 31

Horario Intento de Entrega  
Guia No. 5001666118  
AM PM

REGISTRO POSTAL 0401  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
CALLE 22 NO. 6- 27

Guia No. 5001666117  
DESTINATARIO:  
CONSTRUCTORA ARACENA SA  
KR 15 74 70 OF 702  
BOGOTA

Peso 100Gr

Lic Mintic 3089  
NIT 900.119.390-5  
5495673 / 5497156 / 5497017  
Direccion Calle 51 A 74 A 31  
http://alasdocolombia.net/web

REGISTRO POSTAL 0401

OS 7122020 FECHA: 2020-12-09

**Remite:**  
INSTITUTO DE DESARRO  
LLO URBANO  
  
CALLE 22 NO. 6- 27  
  
BOGOTA-  
INFORMACION PUBLICA

Cod Postal : 110111

15

Fecha de Entrega:

9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

**Destinatario:**  
CONSTRUCTORA ARACENA SA  
2020526D10271

KR 15 74 70 OF 702

BOGOTA - CUNDINAMARCA

Recibi:

Cod Postal : 110221

ZONA : 14

Intentos : 1er 2do



5001666117

Peso 100Gr

UNIVERSIDAD  
SERGIO ARBOLEDA  
CORRESPONDENCIA  
09 DIC 2020  
RECIBIDO  
SIN ACEPTACION

- DEVOLUCIONES**
- Direccion Errada
  - Direccion Incompleta
  - Desconocido
  - Rehusado
  - No Reside
  - Traslado Empresa
  - Traslado usuario
  - Cerrado
  - Desocupado

FECHA: 2020-12-09

1er AVISO DE INTENTO DE ENTREGA  
Fecha Intento de Entrega:

**REMITENTE:**  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

**DESTINATARIO:**  
CONSTRUCTORA ARACENA SA

ALAS DE COLOMBIA  
Lic Mintic 3089  
NIT 900.119.390-5  
5495673 / 5497156  
Direccion Calle 51 A 74 A 31

Horario Intento de Entrega  
Guia No. 5001666117  
AM PM



DTDP

**20203251070411**

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., diciembre 18 de 2020

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**  
**Artículo 69 del C.P.A.C.A.**

Señores  
**CONSTRUCTORA ARACENA S.A.**  
**AK 15 150 01**  
**Bogotá, D.C.**

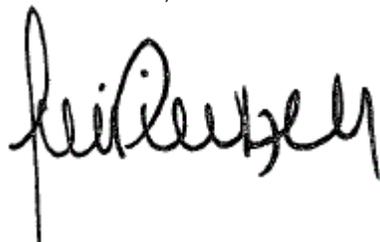
El Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A. en concordancia con el inciso cuarto del artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, por medio de este aviso le notifica la Resolución N° 6328 del 19/11/2020 **"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL" RT 52157**, proferida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU relacionada con el Registro Topográfico 52157.

Contra la resolución mencionada no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

Esta notificación por aviso, de conformidad con el artículo 69 del C. P. A. C. A., se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la **AK 15 150 01** de esta ciudad.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente, copia íntegra de la Resolución N°6328 del 19/11/2020, Avalúo 2019-1312 y el Registro Topográfico 52157.

Cordialmente,

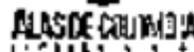


**Maria Del Pilar Grajales Restrepo**  
Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada en 18-12-2020 05:06 PM

Anexos: 55 FOLIOS

*Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015*



Lic Minio 3089  
 MI 900.119.350-5  
 5495673 / 5497156 / 5497017  
 Dirección Calle 51 A 74 A 31  
 http://alasaecolombia.net/web



5001678453

REGISTRO POSTAL 0401

Fecha de Entrega:

22  23  24  25  26  27  28  29  30  31  1  2  3  4  5

OS 19951

FECHA: 2020-12-22

Remite:

INSTITUTO DE DESARRO  
 LLO URBANO

CALLE 22 NO. 6- 27

BOGOTÁ-  
 INFORMACION PUBLICA

Cod Postal : 110111

Destinatario:

CONSTRUCTORA ARAGENA  
 20203251070411

AK 15 150 01

BOGOTÁ - CUNDINAMARCA

Recibí:

Cod Postal : 110131

ZONA : 30

DEVOLUCIONES

- Dirección Errada
- Dirección Incompleta
- Desconocido
- Refusado
- No Resido
- Traslado Empresa
- Traslado usuario
- Cerrado
- Desocupado

21

14 DIC 2020  
 Entregado: 1er \_\_\_\_ 2do \_\_\_\_

Peso 100gr

FECHA: 2020-12-22



DTDP

**20203251070421**

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., diciembre 18 de 2020

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**  
**Artículo 69 del C.P.A.C.A.**

Señores  
**CONSTRUCTORA ARACENA S.A.**  
**CARRERA 15 74 70. OF 702.**  
**Bogotá, D.C.**

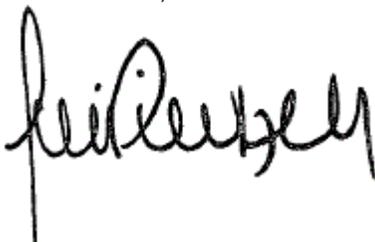
El Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A. en concordancia con el inciso cuarto del artículo 4 del Decreto Legislativo 491 de 2020, por medio de este aviso le notifica la Resolución N° 6328 del 19/11/2020 **"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL" RT 52157**, proferida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU relacionada con el Registro Topográfico 52157.

Contra la resolución mencionada no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y en el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

Esta notificación por aviso, de conformidad con el artículo 69 del C. P. A. C. A., se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la **CARRERA 15 74 70. OF 702** de esta ciudad.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente, copia íntegra de la Resolución N°6328 del 19/11/2020, Avalúo 2019-1312 y el Registro Topográfico 52157.

Cordialmente,



**Maria Del Pilar Grajales Restrepo**  
Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada en 18-12-2020 05:06 PM

Anexos: 55 FOLIOS

*Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015*



Lic Mintie 3069  
 Nt: 900.119.390-5  
 5496673 / 5497155 / 5497017  
 Dirección Calle 51 A 74 A 31  
<http://alasdecolombia.netweb>



5001678454

Posto 10957

REGISTRO POSTAL 0401

Fecha de Entrega:

22  23  24  25  26  27  28  29  30  31  1  2  3  4  5

OS 19851

FECHA: 2020-12-22

**Remite:**

INSTITUTO DE DESARRO  
 LLO URBANO

CALLE 22 NO. 6- 27

BOGOTA-  
 INFORMACION PUBLICA

Cod Postal : 110111

**Destinatario:**

CONSTRUCTORA ARACENA  
 20203251070421

KR 15 74 70 OF 702

BOGOTA - CUNDINAMARCA

Recibi:

Cod Postal : 110221

ZONA : 14

**DEVOLUCIONES**

- Dirección Errada
- Dirección Incompleta
- Desconocido
- Rechusado
- No Reside
- Traslado Empresa
- Traslado usuario
- Cerrado
- Desocupado

FECHA: 2020-12-22

22

23 Dic 2020  
 Intentos : 1er 2da