

## PUBLICACIÓN PARA NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN DE EXPROPIACIÓN

La suscrita Directora Técnica de Predios del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** – **IDU**, de la Ciudad de Bogotá D.C, por medio del presente publica el oficio N° 20213250661881 de fecha 03 de mayo de 2021, por medio del cual se realiza la notificación por aviso de la Resolución No. **000910** del 16 de abril de 2021.



DTDP

20213250661881

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., mayo 03 de 2021

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

Señor:  
**JOSE RICARDO ZAMBRANO VILLAMIZAR**  
CL 5B # 86 A – 30 IN.2.  
Bogotá - D.C.

**REF: NOTIFICACIÓN RESOLUCION DE OFERTA 910 del 16/04/2021 RT 52556**

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarle mediante el presente AVISO la Resolución No. **910 del DIECISEIS (16) DE ABRIL DE 2021 "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 **CL 5B # 86 A – 30 IN.2**, con matrícula inmobiliaria No. **050S-40240213**, correspondiente al registro Topográfico **52556**.

Contra la Resolución **910 del DIECISEIS (16) DE ABRIL DE 2021**, no procede recurso, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1 del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997. La presente notificación por aviso se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de recibo de este aviso en la **CL 5B # 86 A – 30 IN.2**, Bogotá – D.C, conforme al Artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente, copia íntegra de la Resolución N° **910 del dieciséis (16) de abril de 2020**, en dieciséis (16) folios, copia íntegra del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2020-33, en veinte seis (26) folios y copia íntegra del Registro Topográfico No. 52556.

Cordialmente,

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

Firma mecánica generada en 03-05-2021 09:45 AM

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Calle 22 No. 6 - 27  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660  
www.idu.gov.co  
Info: Línea: 195  
FO-DO-07\_V7



ISO 22301  
U-C (Certification)  
571147





Anexos: 43 FOLIOS  
Elaboro: Liliana J. Sinisterra Rey

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Calle 22 No. 6 - 27  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660  
www.idu.gov.co  
Info Línea: 195  
FO-DO-07\_V7



Ante la imposibilidad de entregar la notificación por aviso al destinatario, la suscrita Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, hace constar la publicación del oficio **N°20213250661881** de fecha 03 de mayo de 2021, dirigido al Señor **JOSE RICARDO ZAMBRANO VILLAMIZAR**, conforme lo dispone el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lugar público de la Dirección Técnica de Predios y en la página web del Instituto de Desarrollo Urbano, hoy 13 de mayo de 2021 a las 7:00 AM por el término de cinco (5) días hábiles, hasta el 20 de mayo de 2021 a las 4:30 PM.

Firmado digitalmente por

MARIA DEL PILAR  
GRAJALES RESTREPO

Fecha: 2021.05.11  
16:55:24 -05'00'

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

Proyectó: Liliana Sinisterra Rey Revisó:  
Nydia Maldonado Roa

---



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 1 de 16

**LA DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas 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 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

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas





**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 2 de 16

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, 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 58 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con 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 el Decreto Distrital 319 de 2006, "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital", dispuso, dentro de los objetivos de la acción sobre la infraestructura vial, la mejora de la malla vial existente a través de la construcción de nuevos tramos e intersecciones viales para disminuir tiempos de viaje en la malla vial arterial,

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 3 de 16

especialmente para el transporte público, y garantizar la provisión de infraestructura de puentes peatonales y franjas para el tránsito de peatones y bicicletas.

15. Que el artículo 27 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 "Por el cual se adopta El Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C 2016 – 2020 "Bogotá Mejor para Todos" establece: "Mejor movilidad para todos: El objetivo de este programa es mejorar la calidad de la movilidad y la accesibilidad que provee el Distrito Capital para todos los usuarios: peatones, ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro. En lo relacionado con el subsistema Transmilenio, se ampliará la red de troncales y se optimizará el sistema operacional mejorando la cobertura y la calidad del servicio. El Sector Movilidad promoverá su adecuada integración y coordinación con proyectos regionales. Así mismo, buscará potenciar las redes de transporte masivo como catalizadores de la renovación urbana.
16. Que el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, ESTABLECE EL PROGRAMA "Mejor Movilidad Para Todos" y definió como proyectos estratégicos par Bogotá D.C., aquellos que incluyen, entre otros, estudios, diseños, remodelación, desarrollo, construcción ejecución, operación y/o mantenimiento de proyectos de infraestructura de transporte. Igualmente planea el fortalecimiento de la conectividad regional en los tiempos de acceso y egreso tanto para el transporte de pasajeros y de carga, de manera que se aumente la competitividad de la región en los mercados nacionales e internacionales y la calidad de vida de la ciudadanía.
17. Que este proyecto fue recogido en el actual Plan de desarrollo contenido en el artículo 19 del Acuerdo 761 del 12 de junio de 2020, "Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020- 2024 "un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI".
18. Que por el Decreto Distrital No. 197 de 11/04/2019, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución de la obra **Ampliación y Extensión de la Av. Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio, entre la Av. Circunvarar del Sur y la Av. Cl 170.**
19. Que mediante documento CONPES 3899 de septiembre 14 de 2017 el Gobierno Nacional precisó los tres elementos por medio de los cuales se materializa el apoyo de la Nación a los proyectos de la Región Capital: (i) los requisitos que deben cumplir los proyectos para acceder a la cofinanciación; (ii) los componentes cofinanciables de los proyectos; y (iii) el mecanismo de seguimiento al desarrollo de los proyectos. Además, se requiere establecer el estado actual de los proyectos susceptibles de cofinanciación nacional, incluyendo sus beneficios y costos, así como los pasos siguientes para acceder a tales aportes de la Nación.
20. Que mediante Documento CONPES 3882 del 10 de enero de 2017, actualizado a través del Documento CONPES 3899 del 14 de septiembre de 2017, se identificaron los proyectos

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas





**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 4 de 16

susceptibles de cofinanciación que serán apoyados por la Nación, de los cuales hacen parte la Primera Línea de Metro para Bogotá (PLMB) - tramo 1. En este sentido, con el objetivo de concretar el plan de proyectos de movilidad de la Región Capital, la Nación participará en la cofinanciación del componente troncal del PMLB - tramo 1, con el cual se comprometen recursos necesarios para consolidar el sistema de transporte público de pasajeros de la Región Capital.

21. Que mediante documento CONPES 3900 de septiembre 25 de 2017 *“APOYO DEL GOBIERNO NACIONAL AL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE BOGOTÁ Y DECLARATORIA DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL PROYECTO PRIMERA LÍNEA DE METRO-TRAMO 1”*, se reafirmó la priorización que realizó el Distrito para la implementación a corto plazo de las Troncales Av. Ciudad de Cali y de la Av. 68, en consideración a su alta demanda y a que, en conjunto con la Carrera 7 y la PLMB, generan importantes mejoras de los niveles de servicio del sistema.
22. Que el documento CONPES 3900 de 2017, declaró la importancia estratégica del Proyecto Primera Línea de Metro para Bogotá Tramo 1, de acuerdo a lo establecido en la Ley 819 de 2003, el Decreto 1068 de 2015 y la Ley 1753 de 2015, y definió las condiciones de participación de la Nación en este proyecto.
23. Que de acuerdo con el Documento CONPES 3945 de agosto 4 de 2018, *“APOYO DEL GOBIERNO NACIONAL AL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE BOGOTÁ Y DECLARACIÓN DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DEL TRAMO 1 DE LA PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE MOVILIDAD DE SUS HABITANTES. BOGOTÁ” DEL CUAL HACEN PARTE LAS TRONCALES ALIMENTADORAS DE LA AVENIDA 68 Y AVENIDA CIUDAD DE CALI”* se estableció la necesidad de mejorar la oferta de transporte público de pasajeros en la ciudad de Bogotá y la calidad de vida de los ciudadanos garantizando la accesibilidad, confiabilidad y calidad del servicio, premisas bajo las cuales se ha iniciado la conformación de un solo Sistema Integrado de Transporte Público (SITP). En consecuencia, el Gobierno nacional ha brindado apoyo a la implementación de proyectos destinados a mejorar las condiciones de movilidad. En el Documento CONPES 3900 se plantea continuar con el apoyo a los proyectos de movilidad de la Región Capital.
24. Que en el Documento CONPES 3945 del 4 de agosto de 2018 se consideró importante mencionar que el proyecto PLMB - tramo 1, está compuesto por: (i) el componente férreo que fue declarado de importancia estrategia a través del Documento CONPES 3900, y (ii) el componente troncal, que a su vez se divide en tres troncales alimentadoras y dos troncales complementarias; donde, las primeras hacen referencia a aquellas necesarias para garantizar la sostenibilidad operacional del componente férreo; mientras que, las segundas serán ejecutadas por el Distrito como el complemento a la operación del servicio de transporte.
25. Considerando lo antes expuesto, y dando estricto cumplimiento al artículo 2.2.12.3.4 del Decreto 1082 de 2015, en el Documento CONPES 3945 se declaró de importancia estratégica del proyecto “Construcción del tramo 1 de la Primera Línea de Metro de Bogotá

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas





**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 5 de 16

para mejorar las condiciones de movilidad de sus habitantes. Bogotá" del cual hacen parte las troncales alimentadoras Troncal Avenida Congreso Eucarístico Carrera Sesenta y Ocho (68) desde la Carrera Séptima (7) hasta la Autopista Sur; y Troncal de la Avenida Ciudad de Cali entre la Avenida Circunvalar del Sur y la Calle 170. Lo anterior debido a la necesidad de vigencias futuras excepcionales para la construcción de las troncales alimentadoras, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 1753 de 2015, la Ley 819 de 2003 y el Decreto 1068 de 2015, donde se definen las condiciones de participación de la Nación en este proyecto.

26. Que atendiendo lo definido desde el Documento CONPES 3882 de 2017, el Ministerio de Transporte expidió la Resolución 1023 del 26 de abril de 2017, por la cual se definen los elementos cofinanciables por parte de la Nación, y el mecanismo de reconocimiento de aportes en especie en los proyectos SITM Transmilenio Soacha Fase II y III y Primera Línea de Metro.
27. Que la Resolución en mención, estableció los componentes del proyecto de la PLMB que serán objeto de cofinanciación, el mecanismo aplicable al seguimiento del proyecto y el procedimiento para el reconocimiento de los componentes elegibles respectivos, siendo uno de los componentes elegibles la adquisición de los predios y su plan de reasentamiento.
28. Que el 14 de noviembre de 2018 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Ministerio de Transporte, la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Secretaría Distrital de Hacienda, la Secretaría Distrital de Movilidad y TRANSMILENIO S.A., suscribieron el Convenio de Cofinanciación No. 002 de 2018 el cual de acuerdo con la cláusula primera, tiene por objeto *"Definir los montos, términos y condiciones bajo los cuales la Nación y el Distrito concurrirán a la cofinanciación del sistema de servicio público urbano de transporte masivo de pasajeros de Bogotá para el desarrollo e implementación de las Troncales alimentadoras Avenida 68 y Avenida Ciudad de Cali descritas en el documento CONPES 3945 de 2018 (en adelante el "Proyecto") de la Primera Línea del Metro de Bogotá del tramo 1 (en adelante la "PLMB")."*
29. Que la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A. y el Instituto de Desarrollo Urbano — IDU, el 26 de junio de 2019, suscribieron el Convenio Interadministrativo No. CONV612-2019 cuyo objeto es *"Aunar esfuerzos técnicos y administrativos para la construcción de las Troncales Alimentadoras Avenida 68 y Avenida Ciudad de Cali de la Primera Línea Metro de Bogotá - PLMB."*
30. Que, en virtud del convenio interadministrativo citado en el inciso anterior, el IDU realizará la gestión predial y su plan de reasentamientos y reconocimientos respectivo de acuerdo con los criterios establecidos en la Resolución 1023 de 2017 expedida por el Ministerio de Transporte.
31. Que la Avenida Ciudad de Cali es un corredor de movilidad en el que transitan vehículos particulares, de carga pesada, bicicletas, buses que prestan servicios zonales, alimentadores y parcialmente articulados del Sistema Transmilenio entre otros, consolidándose como uno de los principales ejes de conectividad norte-sur y viceversa, del borde occidente de la ciudad y el último eje vial en servicio del anillo de la malla arterial de sentido longitudinal de este punto cardinal de la ciudad, de modo que es usualmente

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 6 de 16

empleado como una suerte de circunvalación de viajeros y transporte de carga que ingresa y/o salen de la ciudad por los bordes norte por la troncal de la Sabana, haciendo conexión desde la variante Suba - Cota y suroccidente con la Av. Villavicencio.

32. Que mediante la Resolución No. 000219 del 18 de Enero de 2019, se anuncia la puesta en marcha de un grupo de proyectos, entre los cuales se encuentra la **Ampliación y Extensión de la Av. Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio, entre la Av. Circunvalar del Sur y la Av. CI 170**, obras que serán financiadas con recursos provenientes del convenio de cofinanciación 02 de 2018 entre la Nación y el Distrito de Bogotá, de conformidad con lo establecido en los documentos CONPES 3900 de 2017 y 3945 de 2018.
33. Que la ejecución de las obras incluidas en la Decreto Distrital No. **197 del 11/04/2019**, pretende el desarrollo integral de los Sistemas de Movilidad y Espacio Público Construido, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en concordancia con los objetivos propuestos por la Alcaldía Mayor en el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016 "Por el cual se adopta el plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 Bogotá mejor para Todos".
34. Que la Secretaría de Planeación, a través de la Resolución No. **1565 del 8/08/2019**, definió el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto **Ampliación y Extensión de la Av. Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio, entre la Av. Circunvalar del Sur y la Av. CI 170**.
35. Que el inmueble ubicado en la **CL 5B 86 A 30 IN 2**, de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de terreno de 71,92 M2, identificado con cédula catastral **004564130900000000**, CHIP **AAA0203TMLW** y matrícula inmobiliaria **050S-40240213**, es requerido para el desarrollo de la obra **Ampliación y Extensión de la Av. Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio, entre la Av. Circunvalar del Sur y la Av. CI 170**, de acuerdo con la Resolución No. **1565 del 8/08/2019**, expedida por la Secretaría de Planeación.
36. 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 **Ampliación y Extensión de la Av. Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio, entre la Av. Circunvalar del Sur y la Av. CI 170**
37. 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.

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas





**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 7 de 16

- 38.** 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 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 3ª 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.

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 8 de 16

*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.*

*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.*

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 9 de 16

**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 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 adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021

52556

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

REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556

Página 10 de 16

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 (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:

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.

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 11 de 16

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 71°.-** 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.

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:

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 12 de 16

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.*

**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.

(...)"

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 13 de 16

*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 4º, 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.*

- 39.** Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto **TRANSMILENIO S.A.**
- 40.** Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que 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 **CL 5B 86 A 30 IN 2**, de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **71,92 M2** de terreno, identificado con cédula catastral **004564130900000000**, CHIP **AAA0203TMLW** y matrícula inmobiliaria **050S-40240213**, todo de acuerdo al **Registro Topográfico No. 52556** de fecha **marzo de 2021** 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: **Ampliación y Extensión de la Av. Ciudad de Cali al Sistema Transmilenio, entre la Av. Circunvalar del Sur y la Av. CI 170.**

**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.

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas





**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 14 de 16

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente oferta de compra se dirige al señor **JOSE RICARDO ZAMBRANO VILLAMIZAR** Identificado con **Cédula de Ciudadanía 79.310.684**, 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 **NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTAY OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$92.258.470) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$88.245.840) MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de CUATRO MILLONES DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS (\$4.012.630) 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 No. **INFORME TÉCNICO No. 2020-33 de 22/05/2020**, 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 **NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTAY OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS (\$92.258.470) 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 **TRANSMILENIO S.A.**, 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 (los) PROPIETARIO(S) 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, 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.

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas



**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 15 de 16

**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 **TRANSMILENIO S.A.** 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 **TRANSMILENIO S.A.**

**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), cuyo pago **TRANSMILENIO S.A.** efectuará directamente a la oficina correspondiente.

**ARTÍCULO SEXTO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de **TRANSMILENIO S.A.**, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 3361 del 09/04/2021

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona **Sur**, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **050S-40240213**.

**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 **16/04/2021**

Firmado digitalmente por MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO  
 Fecha: 2021.04.19 15:28:55  
 -05'00'

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

Proyectó: Liliana Sinisterra –Abogada DTDP.  
 Revisó: Nydia Maldonado Roa – Articuladora jurídica DTDP.  
 Revisó: Jorge Enrique Poveda– Articulador Área Financiera DTDP.  
 Revisó: Nelson Eduardo Sánchez Ortegón - Articulador Área Técnica – DTDP.  
 Revisó: Néstor David Cruz García - Articulador Área Avalúos – DTDP  
 Revisó: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Articuladora Área Económica –DTDP  
 R.T. 52556

Proyectó: Diana Mireya Rangel Rojas





**RESOLUCIÓN NÚMERO 910 DEL 16/04/2021**

52556

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

**REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 52556**

Página 16 de 16

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: Diana Mireya Rangel Rojas



FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	

Nombre del funcionario que realiza la verificación: Patricia Molina Molina

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: RT 52556

Fecha: 29-may-20

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:

Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo

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	Límites 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		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
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		
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 Resolucion 620 de 2008 del IGAC</b></p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>20203250150611</u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>20205260392352</u></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 20205260392352</b> 
--	---

<b>Fecha de Radicado:</b>	2020-05-22	<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 B PISO 2 (D.C./BOG OTA)	<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>	2020EE18836	<b>Sector:</b>	
<b>TRD:</b>	//	<b>Causal/Tipología:</b>	/

<b>Descripción del requerimiento:</b> RESPUESTA SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2020 33 RT 52556 RADICADO 20203250150611
---

<b>Atendido por:</b> POSTAL EXPRESS - NESTOR JAIME REYES	<b>Punto de atención:</b>
---	---------------------------

Bogotá D.C.

Doctor(a)

**MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**Directora Técnica de Predios  
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO  
Calle 22 N° 6 - 27  
Bogotá D.C.  
Código postal: 110311Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2020- 33 RT52556  
Radicado Cliente 20203250150611  
Radicado UAEC D 2020ER4019Referencia: Proyecto Avenida Ciudad de Cali Limite de Soacha hasta CL 170 -  
Contrato 1547- 2018

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2020- 33 del predio identificado con RT 52556, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT52556

## SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	Folio 6, numeral 5,4: se requiere aclarar las condiciones normativas tenidas en cuenta para el ejercicio valuatorio toda vez que en el primer párrafo se determina al predio como un "Desarrollo incompleto" lo que lo ubica dentro del Tratamiento de Desarrollo y en el segundo párrafo menciona el Decreto Distrital 080 de 2016 donde se encuentra los parámetros establecidos para el tratamiento de Mejoramiento Integral.
--	--

RESPUESTA 1. El término de "incompleto" alude al título de la Resolución. Sin embargo se ajusta el informe de avalúo en su metodología para que la información sea más clara.

## SOLICITUD 2

Corrección técnica de fondo. Áreas terreno, construcción y anexos	Se solicita verificar el área de terreno ZMPA de 22,55 m <sup>2</sup> , debido a que en el RT no se indica esta área y verificada la información de la UPZ No 82 , Patio Bonito el predio únicamente se encuentra afectado por la futura intersección avenidas Manuel
---	---

Cepeda Vargas y Ciudad de Cali.
---------------------------------

RESPUESTA 2. Se ajustó el área total a los 71,92 m<sup>2</sup> descritos en el RT52566.

SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Se solicita incluir los costos de urbanismo en los cálculos realizados para la determinación del valor por m <sup>2</sup> de terreno adoptado.
---	--

RESPUESTA 3. No se aplica el ajuste, dado que el ejercicio realizado se basa en proyectar la venta de un área útil con base en lo establecido en el cuadro de áreas del plano de legalización de la urbanización de la cual hace parte el predio, que cuenta con la influencia y garantía de infraestructura urbana pública ya consolidada. De igual forma la explicación detallada se consignó en el ítem de metodología en el informe técnico que se adjunta al presente oficio.

Es preciso indicar que los cambios en la redacción de la metodología no afecta el valor m<sup>2</sup> de terreno ya previamente establecido en el informe técnico, razón por la cual los valores de terreno y construcción se confirman.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	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.
---	---

RESPUESTA 4. Se ajusta la indemnización por corrección de áreas en avalúo de terreno y construcciones.

Cordialmente,

Firmado digitalmente por LUZ  
STELLA BARON CALDERON



**LUZ STELLA BARON CALDERON**

Subgerente Información Económica

[lbaron@catastrobogota.gov.co](mailto:lbaron@catastrobogota.gov.co)

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA

Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON

Anexo: 1 Carpeta





**2020 - 33**

**RT No. 52556**

**DIRECCION INMUEBLE**

**CL 5B 86A 30 IN 2**

**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 Piso 2  
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.**

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
- 1.2. RADICACIÓN: 2019 1144863
- 1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0203TMLW
- 1.6. CEDULA CATASTRAL: 004564130900000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004564 - TAIRONA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizable No Urbanizado
- 1.9. FECHA VISITA: 02/11/2019

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40240213

## 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 52556
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2019 - 1144863
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 52556

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral TAIRONA (004564) se encuentra localizado en la localidad 8-Kennedy de la ciudad de Bogotá D.C., enmarcado por los siguientes límites:

- Por el norte: Con la AC 6, que lo separa vialmente del sector Tintalá (006516).
- Por el oriente: Con la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) que lo separa vialmente de los sectores Ciudad Techo (006531) y María Paz (006517).
- Por el occidente Con la KR 86G, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).
- Por el sur: Con la CL 2, que lo separa vialmente del sector Patio Bonito (004554).

### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector en donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial con presencia de actividad comercial sobre los ejes viales importantes; se observan viviendas de hasta cuatro niveles de altura desarrolladas por el sistema de autoconstrucción, con sencillas características constructivas especialmente en sus acabados.

Algunas de estas construcciones presentan usos comerciales de influencia local y zonal, como lo es el eje vial de la CL 2 y el eje vial de la AK 86, este tipo de comercio se ubica en su gran mayoría espacios adecuados de los primeros pisos de las viviendas.

### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector y en los sectores inmediatos, actualmente se observa una actividad edificadora baja, en la que se observa actividad destinada a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes.

### 4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, el sector Tairona se encuentra clasificado dentro del estrato dos (2), aplica exclusivamente para los inmuebles de uso residencial de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

### 4.5. VIAS DE ACCESO

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y privado, son vías en buen estado de conservación que conectan el sector con el resto de la ciudad.

Las principales vías de acceso son la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) y la Dg 3 (AV. Manuel Cepeda Vargas), las cuales son vías del sistema arterial de la ciudad por las cuales circula el transporte público y privado, dando acceso y salida al sector y a otros sectores.

### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente, cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía fija, gas natural, alumbrado público y sistema de recolección de basuras. El sistema de transporte público es prestado por rutas tradicionales, por Transmilenio y por el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), que circulan hacia y desde diferentes sitios de la ciudad.

## 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 el predio reglamenta:

Normativa Urbanística	Decreto N° 398 del 15/12/2004 "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 82, PATIO BONITO, ubicada en la Localidad de KENNEDY", y modificado por el Decreto N° 337 del 04/08/2009.
Tratamiento Urbanístico	Mejoramiento Integral
Modalidad	de intervención complementaria
Área Actividad	Residencial
Zona	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
Sector Normativo	4
Subsector Uso	Único

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

Subsector Edificabilidad	No aplica.
Altura Máxima	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016
Índice Construcción	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016
Antejardín	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".
Aislamiento Lateral	Aplica lo dispuesto en el capítulo V del Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones".

### 5.1. USOS PRINCIPALES

VIVIENDA: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Educativo (escala zonal, vecinal). Cultural (escala vecinal). Bienestar Social (escala zonal, vecinal). Deportivos y Recreativos (escala vecinal).

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: Defensa y Justicia (escala zonal).

COMERCIO VECINAL: Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m<sup>2</sup> (escala vecinal B).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios alimentarios (escala zonal). Servicios profesionales técnicos especializados (escala vecinal). Servicios de comunicación y entretenimiento masivos (escala vecinal).

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

INDUSTRIA: Industria.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: Culto (escala vecinal).

SERVICIOS PERSONALES: Servicios de parqueadero (escala urbana).

SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: Servicios técnicos especializados (escala zonal).

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de estudio hace parte del Desarrollo "TAYRONA", reglamentada mediante la Resolución 281 del 30/06/1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", con plano F 346 / 4-00 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Los parámetros para el Tratamiento de Mejoramiento Integral en modalidad Complementaria se encuentran en el Decreto Distrital 080 de 2.016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", en particular en su Capítulo V.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El inmueble se ubica en la dirección CL 5B 86A 30 IN 2

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

- Norte: 12,4 metros con RT52557
- Sur: 12,4 metros con predio con código catastral 0045641329
- Oriente: 5,8 metros con RT52552
- Occidente: 5,8 metros con predio con código catastral 0045641329

### 6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

### 6.4. FORMA GEOMÉTRICA

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

Rectangular

### 6.5. FRENTE

5,8 metros

### 6.6. FONDO

12,4 metros

### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	71.92
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>71.92</b>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un lote que hace parte de un parqueadero público, de ubicación medianera.

### 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

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.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

METODOLOGÍA PREDIOS SOBRE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI (AK 86)

Para la determinación del valor comercial del componente terreno del predio objeto de este avalúo se han considerado los factores físicos, normativos y económicos propios del mismo, para lo cual se considera pertinente la aplicación del método comparativo o de mercado:

Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta localizados sobre los dos costados del eje vial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali), desde la DG 3 (Av. Manuel Cepeda Vargas) hasta la AC 43 Sur (Av. Ciudad de Villavicencio), los cuales tienen como principio que compartan características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación,

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

área superficial de terreno y uso.

De esta forma se consolidó un grupo de 5 predios en oferta situados sobre el eje vial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali) con uso comercial pero localizados en diferentes sectores de uso normativo; las ofertas al no presentar una norma de uso homogénea no es posible darles un tratamiento estadístico para obtener un valor de terreno promedio, sin embargo se les ha descontado el valor de la construcción para determinar el valor de terreno unitario y así analizar dicho valor de acuerdo con su norma de uso sobre el eje vial (ver anexo No. 1).

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
AK 86 34B 04 SUR	\$380,000,000.00	\$360,000,000.00	5.26%	193	\$440,482.00	90.00	\$3,055,410.82
AK 86 5A 16 SUR	\$1,100,000,000.00	\$1,000,000,000.00	9.09%	485	\$946,866.00	180.00	\$3,004,277.72
AK 86 40B 54 SUR	\$860,000,000.00	\$850,000,000.00	1.16%	272	\$1,306,000.00	189.00	\$2,617,820.11
AK 86 34B 13 SUR	\$470,000,000.00	\$460,000,000.00	2.13%	186	\$1,006,000.00	91.00	\$2,998,725.27
AK 86 34A 56 SUR	\$370,000,000.00	\$350,000,000.00	5.41%	126	\$689,000.00	90.00	\$2,924,288.89

Ver anexo de Metodología de comparación de mercado donde se encuentra el detalle de las ofertas

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,920,104.60</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$175,333.71</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>6.00%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$3,095,438.31</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$2,744,770.89</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>1.72</b>

La oferta con dirección AK 86 34B 13 SUR corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Patio Bonito, en el mismo sector normativo que el predio objeto de estudio, esto es, en la UPZ Patio Bonito, sector 4, en tratamiento de Mejoramiento Integral y en una zona residencial con actividad económica en la vivienda, con uso principal vivienda, que le permite desarrollar comercio vecinal B, esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$2.998.725.

La oferta con dirección AK 86 5A 16 SUR corresponde a un predio de tres niveles de altura localizado en el sector de María Paz, en la UPZ 80, sector 3-III, en tratamiento de Mejoramiento Integral y en una zona residencial con actividad económica en la vivienda, con uso principal vivienda, que le permite desarrollar comercio zonal, comercio vecinal B y de forma restringida comercio pesado, esta oferta presenta un valor de terreno por metro

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

cuadrado de \$3.004.278.

La oferta con dirección AK 86 34A 56 SUR corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Saucedal, en la UPZ 80, sector 4-II, en tratamiento de Renovación Urbana y en una zona de comercio aglomerado, con uso principal de comercio en escala urbana, zonal y vecinal A, que le permite desarrollar también vivienda y comercio vecinal B, esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$2.924.289.

La oferta con dirección AK 86 34B 04 SUR corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Saucedal, en la UPZ 80, sector 4-II, en tratamiento de Renovación Urbana y en una zona de comercio aglomerado, con uso principal de comercio en escala urbana, zonal y vecinal A, que le permite desarrollar también vivienda y comercio vecinal B, esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.055.411.

La oferta con dirección AK 86 40B 54 SUR corresponde a un predio de dos niveles de altura localizado en el sector de Chucua de la Vaca III, en la UPZ 80, sector 6-III, en tratamiento de Mejoramiento Integral y en una zona residencial con actividad económica en la vivienda, con uso principal vivienda, y en donde la tabla de usos de la UPZ no contempla el desarrollo de usos comerciales, esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de \$2.617.820.

Del análisis anterior se puede observar lo siguiente:

- La oferta con dirección AK 86 34B 13 SUR coincide normativamente con el predio objeto de estudio, arrojando un valor unitario de terreno de \$2.998.725.
- La oferta con dirección AK 86 5A 16 SUR permite desarrollar mejor el uso comercial en comparación al predio objeto de estudio, arrojando un valor unitario de terreno de \$2.924.289, valor similar al de la oferta con dirección AK 86 34B 13 SUR.
- La oferta con dirección AK 86 34A 56 SUR presenta el mejor escenario para desarrollar el uso comercial al ubicarse en una zona de comercio aglomerado, arrojando un valor unitario de terreno de \$2.924.289, valor comparable con las ofertas con direcciones AK 86 34B 13 SUR y AK 86 5A 16 SUR.
- La oferta con dirección AK 86 34B 04 SUR al igual que la oferta No. 3, presenta el mejor escenario para desarrollar el uso comercial al ubicarse en una zona de comercio aglomerado,

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

arrojando un valor unitario de terreno de \$3.055.411, valor superior pero no distante al determinado para las ofertas anteriores.

- La oferta con dirección AK 86 40B 54 SUR a diferencia de las ofertas anteriores no contempla el desarrollo del uso comercial como uso principal, ni como uso complementario o restringido, sería entonces el peor escenario para el desarrollo del uso, arrojando un valor unitario de terreno de \$2.617.820, lo que correspondería al menor valor de terreno en comparación con las demás ofertas.

Como se puede observar, si se descarta la oferta en donde el uso comercial no se contempla, los restantes valores de terreno en conjunto presentan una tendencia de valor alrededor de los \$3.000.000 por metro cuadrado, se destaca que las ofertas de las direcciones AK 86 34A 56 SUR y AK 86 34B 04 SUR, en donde el uso comercial presenta un mejor escenario, su valor de terreno tiene la misma tendencia que las demás ofertas.

En conclusión, para el predio objeto de estudio localizado sobre el eje comercial de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali), desde la DG 3 (Av. Manuel Cepeda Vargas) hasta la AC 43 Sur (Av. Ciudad de Villavicencio), en donde el uso comercial independientemente de la escala es permitido, se adopta un valor de terreno por metro cuadrado de \$3.000.000.

Es de resaltar que la tendencia del mercado no está diferenciando la norma urbanística de los predios y sus áreas de terreno. Es decir, tanto el bien objeto de avalúo, como dos de las ofertas estudiadas, se encuentran en tratamiento de Renovación Urbana, presuntamente brindando mejores condiciones de edificabilidad que el resto de las ofertas en otros tratamientos, adicional está marcando valores similares para predios desde los 90m<sup>2</sup> hasta los 181m<sup>2</sup>. Es así como la tendencia de los valores demuestra que el mercado está pagando los mismos valores, para los predios que se encuentran sobre todo el eje vial de la Avenida Ciudad de Cali desde la DG 3 (Av. Manuel Cepeda Vargas) hasta la AC 43 Sur (Av. Ciudad de Villavicencio), independiente de su norma y área de terreno.

### METODOLOGÍA PREDIOS INTERNOS EN EL SECTOR TAIRONA

Para la determinación del valor comercial del componente terreno de los predios internos del sector Tairona, se han considerado los factores físicos, jurídicos y económicos propios de los mismos, dado que se trata de predios tipo del sector TAIRONA, para lo cual se considera pertinente la aplicación del método comparativo o de mercado:

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

Resolución 620 de 2008 IGAC ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para la aplicación del método se ha llevado a cabo un barrido en el sector y en sectores aledaños con el propósito de obtener ofertas de inmuebles en venta, los cuales tienen como principio que compartan características comparables con el predio objeto de avalúo, como ubicación, área superficial de terreno, sobre vía vehicular pavimentada, características constructivas y uso.

De esta forma se consolidó un grupo de 5 predios en oferta, los cuales luego de descontar el valor correspondiente a la construcción que estos presentan, arrojan valores de terreno por metro cuadrado que van desde \$2'514.086 hasta \$2'858.552.

El valor promedio de esta muestra equivale a \$2'686.319 por metro cuadrado de terreno, el cual, y dado que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango permitido por el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta a manera de presentación en cifra redondeada un valor de \$2'700.000 por metro cuadrado de terreno con tendencia al promedio.

Al interior del sector TAIRONA, se evidencia un uso netamente residencial con algunos comercios de escala vecinal, mientras que la actividad comercial importante se desarrolla sobre los ejes viales de la CL 2 y de la AK 86 (Av. Ciudad de Cali).

Por lo anterior, como se mencionó, se seleccionó esta muestra de 5 predios en oferta como los determinantes para la adopción del valor comercial de terreno por metro cuadrado para el predio objeto de estudio por ser las ofertas más comparables, debido a que demuestran el comportamiento del valor de terreno en predios que presentan una similar condición en cuanto a uso, a ubicación y a características urbanísticas; en conclusión, se adopta un valor de \$2'700.000 por metro cuadrado de terreno de predios internos. Ver en anexos "Estudio de mercado predios Tairona Internos".

### METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL VALOR DEL SUELO SOBRE EL ÁREA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA DE LAS AMÉRICAS

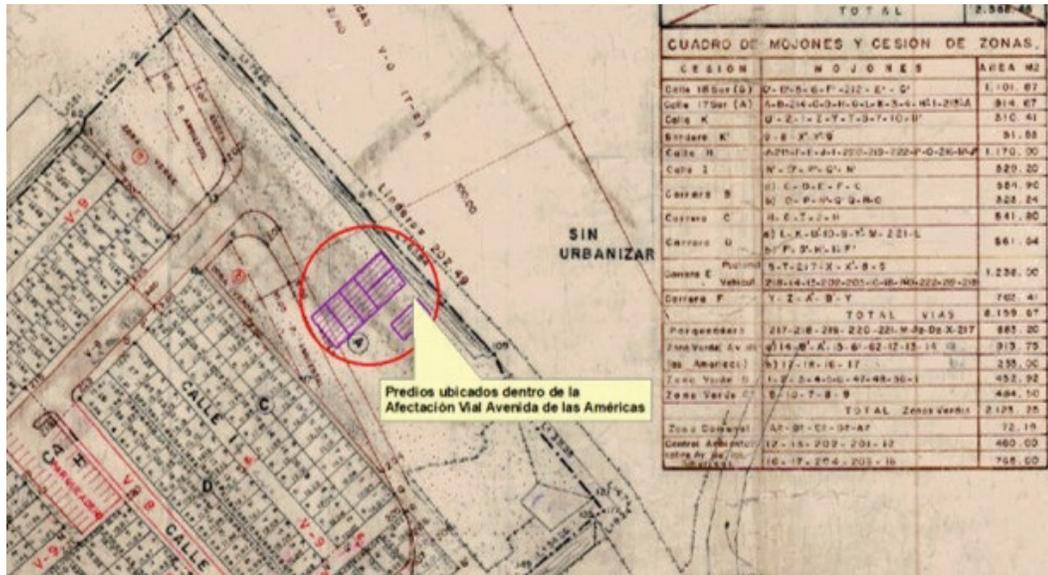
## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

De acuerdo con el plano F 346/4-00 reglamentado mediante la Resolución 281 del 3 de junio de 1987 "Por la cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: Tayrona", el predio objeto de avalúo se encuentra contenido dentro de un área de 7411,19m<sup>2</sup> que corresponde a la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas. Por lo anterior, sobre esta franja de terreno no es permitido el desarrollo de usos distintos a los que define la Resolución 281 del 3 de junio 1987, la cual estipula y reconoce el área precitada, dejándola destinada al desarrollo de la malla vial arterial de la ciudad, para el caso puntual la Avenida de las Américas.

En el escenario actual, el sector Tayrona corresponde a un barrio legalizado, es decir, se ha reconocido un proceso urbano consolidado, donde ya se han ejecutado obras como vías, parques, controles ambientales y redes de servicios públicos, que permiten en el sector el desarrollo de usos urbanos. Consecuencia de lo anterior se tiene que, una vez construidas las obras de urbanismo, se generaron lotes sobre los cuales se desarrollaron construcciones. Las áreas de estos lotes están contenidas en el plano F 346/4-00 como Área Útil (loteo) y se establece la identificación de los lotes por manzana.

Ahora, el objetivo es poder definir un valor para el área establecida en el proceso de legalización para la construcción de la Avenida de las Américas. Para esto, en primer lugar, se debe resaltar que esta área es reconocida en el plano F 346/4-00 dentro del Área Bruta del desarrollo, pero no hace parte del Área Neta Urbanizable (ANU). Dentro del ANU, se definen las áreas útiles y las áreas que se destinaron a espacio público, siendo éstas últimas inherentes al proceso urbano que legaliza el plano. Por lo tanto, el Área para la construcción de la Avenida de las Américas, que corresponde a 12.480,85m<sup>2</sup> (incluyendo los 7411,19m<sup>2</sup> de la Avenida de las Américas) reconocida en la legalización, hace parte del área bruta del desarrollo legalizado y se destina para la construcción la Avenida sin posibilidad de desarrollar otros usos distintos en esta franja de terreno.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT N° 52556



*Esquema N° 01, Fragmento del plano F346/4-00*

Hoy en día, y como ya se evidenció en apartes anteriores, los lotes (Área Útil) señalados en el plano F 346/4-00 tiene un valor que está en función de su ubicación con respecto la Avenida Ciudad de Cali (AK 86). Los lotes que cuentan con frente o influencia directa por esta avenida, tienen un valor de \$3.000.000/m<sup>2</sup> y aquellos lotes que se encuentran al interior del sector, sin influencia directa por la avenida, se encuentran en un valor de \$2.700.000/m<sup>2</sup>. Para llegar a estos valores, el sector tuvo que surtir un proceso de desarrollo urbano que hoy en día está legalizado, es decir se ejecutaron las obras señaladas en el plano, se dejaron los correspondientes lotes útiles y se previeron las áreas destinadas para la construcción de la malla vial arterial de la ciudad (entre estas la Avenida de las Américas). Es así que en virtud de lo anterior, la metodología para determinar el valor de terreno para el predio objeto de avalúo, es el resultado de calcular el valor total que tienen los lotes útiles (pueden apropiarse usos y edificabilidad definida por la legalización) con un valor unitario definido por el mercado inmobiliario del sector de \$3.000.000/m<sup>2</sup> para los lotes sobre la Av. Ciudad de Cali (suman un área de 2.020,45 m<sup>2</sup>) y a \$2.700.000/m<sup>2</sup> los lotes internos (suman un área de 18.346,58m<sup>2</sup>), y este valor total (\$55.597.116.360) se divide sobre el área bruta del desarrollo (45.311,19m<sup>2</sup>), dando como resultando un valor de \$1.227.006/m<sup>2</sup>. Por lo anterior, se adopta un valor de \$1.227.000/m<sup>2</sup> para la franja de terreno destinada para la construcción de la Avenida de las Américas, y en consecuencia, para el valor de terreno del inmueble objeto de avalúo. (ver

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT N° 52556

anexo, cálculos).

Por último, es importante precisar que el predio nace a la vida jurídica por una subdivisión realizada posteriormente a la legalización del sector. Sin embargo, no se encontró licencia expedida por una Curaduría Urbana o por la Secretaria Distrital de Planeación que autorizara dicho loteo, lo cual ratifica que la norma urbanística vigente es la contenida en la resolución que legaliza el barrio, y que el predio objeto de avalúo se ubica sobre terreno para la construcción de la Avenida de las Américas, de acuerdo con plano aprobado F346/4-00 y legalizado mediante la Resolución 281 del 30 de junio de 1987.

CUADRO DE AFECTACIONES		
VIAS	M O D U L O S	AREA M2
Afectación Av. de las Américas	201-202-203-204-0-205-206-207-208-B-W-120-122-106-109-82-201	7.411,19
Afect. Avenida Ciudad de Cali (Vial)	01- E- A- B- J- M- 148- 188- C*	2.991,48
Afect. Avenida Ciudad de Cali	212-213-A-E-212	280,80
Sobre Lotes	214-215-J-B-214	1.076,40
	216-207-206-205-208-B-M-216	720,98

*Esquema N° 02, Cuadro de áreas, Fragmento del plano F346/4-00*

CUADRO GENERAL DE AREAS		
C E S I O N	AREA M2	%
Area Total	45.311,19	100
Area Afectación Plan Vial	12.480,85	27,55
	Cesión 3.171,78 M2	
	Negociable 9.309,07 M2	
Area Urbanizable	32.830,34	72,46
Area Util (Loteo)	20.367,03	44,95
Area Vias Locales	8.159,67	18,02
Area Zona Verde y Comunal	2.195,44	4,84
Area Control Ambiental (cesión)	1.225,00	2,74
Area Parqueadero	883,20	1,9

*Esquema N° 03, cuadro de áreas, Fragmento del plano F346/4-00*

## 9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

## 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33 RT No 52556

Las características particulares del predio objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

Las áreas fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se ha tenido en cuenta para la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

Aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble como aspectos de tipo económico, físico, jurídico, y de normatividad urbana, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector Tairona al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo, dentro de las cuales se incluyen los usos predominantes, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33**  
**RT No 52556****11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: CL 5B 86A 30 IN 2

CHIP: AAA0203TMLW

ITEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	71.92	\$1,227,000	\$88,245,840
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$88,245,840</b>

**SON:** OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.PLAN PARCIAL: SI  NO  PARCIAL DE PREDIO: SI  NO 

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$88,245,840

**FECHA:** 24 de Enero de 2020

Elaborado por:

**JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA**  
PROFESIONAL AVALUADORRevisó **NILCY MARLENY GAMEZ RINCON** 

Anexos:

1. Anexo Fotográfico
2. Anexo Indemnización
3. Anexo Ofertas De Mercado
4. Anexo Presupuestos - Tipologías
5. Anexos Metodología

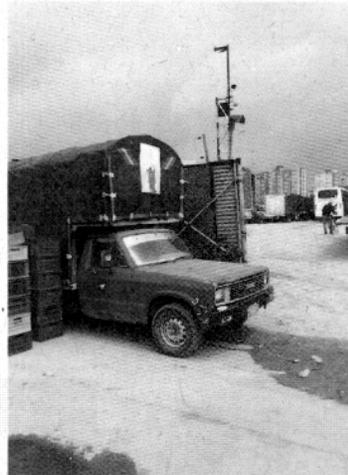


**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

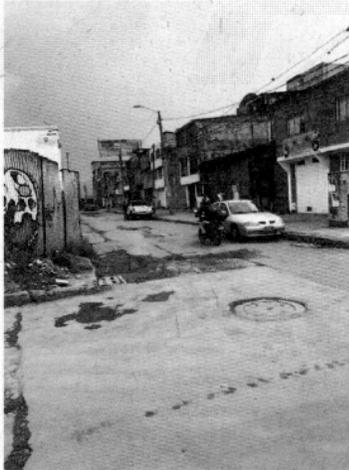
<b>Radicación</b>	<b>Nomenclatura</b>	
2019-1144863	CL 5B 86A 30 IN 2	
<b>Código Sector</b>	<b>Barrio</b>	<b>Fecha Visita</b>
004564130900000000	TAIRONA	02-NOV-19
<b>Número Avalúo</b>	<b>Tipo Avalúo</b>	<b>RT</b>
2020 - 33	ADQUISICIÓN TOTAL	52556



**predio**



**entrada**



**Entorno**



**Entorno**

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 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.**

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2020 - 33  
RT N° 52556**

**Estudio de Mercado**

No.	TIPO INMUEBLE	DIRECCIÓN	VL. PEDIDO	% NEG.	VL. DEPURADO	ÁR. TERR. (M2)	VL. TERR. M2	ÁR. CONST. (M2)	VL. CONST. M2	TEL. FUENTE	FOTOGRAFÍA
1	BODEGA	AK 86 34A 56 SUR	\$370,000,000	5.41%	\$350,000,000	90.00	\$2,924,288.89	126.00	\$689,000	3133155978	
2	BODEGA	AK 86 34B 13 SUR	\$470,000,000	2.13%	\$460,000,000	91.00	\$2,998,725.27	186.00	\$1,006,000	3212337628	
3	BODEGA	AK 86 40B 54 SUR	\$860,000,000	1.16%	\$850,000,000	189.00	\$2,617,820.11	272.00	\$1,306,000	3102219862	
4	CASA	AK 86 5A 16 SUR	\$1,100,000,000	9.09%	\$1,000,000,000	180.00	\$3,004,277.72	485.00	\$946,866	3183124753	
5	CASA	AK 86 34B 04 SUR	\$380,000,000	5.26%	\$360,000,000	90.00	\$3,055,410.82	193.00	\$440,482	3204281585	

Av. Carrera 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2  
 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.**

10

### Estudio de mercado predios Tairona Internos

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VALOR CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL /CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	KR 86D 2A 14	TAIRONA	CASA	\$390.000.000	10,26%	\$350.000.000	73,00	\$2.766.137	223,00	\$664.000	\$1.569.507	3105661615	JOSÉ	oct-19	CASA DE 3 PISOS, MEDIANERA, TRES APARTAMENTOS, 7 HABITACIONES, 4 BAÑOS, 3 COCINAS.	
2	CL 5A SUR 86D 12	PATIO BONITO	CASA	\$380.000.000	6,58%	\$355.000.000	72,00	\$2.719.556	216,00	\$737.000	\$1.643.519	3106490206	AS BIENES INMOBILIARIOS	oct-19	3 PISOS, 3 APARTAMENTOS, TERRAZA, PAPELES AL DÍA	
3	CL 4 86D 27	TAIRONA	CASA	\$380.000.000	2,63%	\$370.000.000	72,00	\$2.469.472	309,00	\$622.000	\$1.197.411	3133856405	MARÍA DEL CARMEN	oct-19	CASA DE 3 PISOS, ESQUINERA, 2 LOCALES, 5 ALCOBAS	
4	KR 87I 2 20	PATIO BONITO III	CASA	\$470.000.000	6,38%	\$440.000.000	84,00	\$2.566.790	269,20	\$686.000	\$1.634.473	3143871713	NIDIA CABALLERO	oct-19	CASA DE 4 PISOS, 6 APARTAMENTOS, 2 LOCALES, PISO 4 EN OBRA GRIS	
5	KR 86A 2A 41	TAIRONA	CASA	\$350.000.000	5,71%	\$330.000.000	72,00	\$2.909.639	178,00	\$677.000	\$1.853.933	3103302992	PROPIEDAD SEGUERA INMOBILIARIA SAS	oct-19	3 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES: APTO PRIMERO PISO SALA, COMEDOR, BAÑO, PATIO Y COCINA. APTO SEGUNDO PISO 3 ALCOBAS, SALA, COMEDOR, COCINA Y BAÑO. APTO TERCER PISO 3 ALCOBAS, SALA, COMEDOR, COCINA INTEGRAL, BALCÓN, PATIO DE ROPA, Y CUARTO DE LAVADO	

PROMEDIO	\$2.686.319
DESVIACION ESTANDAR	\$172.233
COEFICIENTE DE VARIACION	6,41%
LIMITE SUPERIOR	\$2.858.552
LIMITE INFERIOR	\$2.514.086
VALOR ADOPTADO	\$2.700.000

### Cálculos

				LOTES SOBRE LA CALI DE ACUERDO CON PLANO URBANÍSTICO				
		MANZANA	Número de lote	Frente	Fondo	Área (m <sup>2</sup> )		
ÁREA TOTAL	45311,19	G	1	6	12	72		
ÁREA AFECTACIÓN PLAN VIAL	12480,85		2	6	12	72		
ÁREA URBANIZABLE	32830,34		3	6	12	72		
ÁREA ÚTIL (LOTEO)	20367,03		4	5,99	12	71,88		
ÁREA VÍAS LOCALES	8159,67	B	1	5,96	12	71,52		
ÁREA ZONA VERDE Y COMUNAL	2195,44		2	5,96	12,1	72,116		
ÁREA CONTROL AMBIENTAL	1225		5	6	11,94	71,64		
ÁREA PARQUEADERO	883,2		7	6	11,98	71,88		
VENTAS LOTES INTERNOS	18346,5788		\$ 2.700.000	\$ 49.535.762.760	9	6	71,88	
VENTAS LOTES SOBRE LA AV CIUDAD DE CALI	2020,4512		\$ 3.000.000	\$ 6.061.353.600	11	6	71,76	
TOTAL DE VENTAS				\$ 55.597.116.360	13	6	71,96	
VALOR DE m <sup>2</sup> SOBRE ÁREA BRUTA	\$ 1.227.006				15	6	71,76	
VALOR ADOPTADO	\$ 1.227.000				17	6	71,82	
					19	6	71,88	
					21	6	71,94	
					23	6	72	
					25	6	72,06	
				27	6	72,06		
				29	5,95	71,4		
				1	6,01	72,12		
				2	6,02	72,3002		
				5	6	72,42		
				7	6	72,54		
				9	6,02	72,9022		
				11	6,02	73,0226		
				13	6,02	73,143		
				15	6,02	73,2634		
				17	6,02	73,3838		
				TOTAL		2020,4512		

Lo anterior corresponde a la información encontrada en el plano F 346/4-00 reglamentado mediante la Resolución 281 del 03 de junio de 1987 que legaliza el Sector Tayrona

Dirección	CL 5B 86A 30 IN 2		
CHIP	AAA0203TMLW	Registro Topográfico	52556

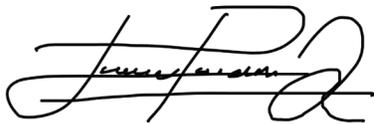
**AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 5B 86A 30 IN 2	CHIP	AAA0203TMLW
Registro Topográfico	52556	Código Sector	004564 13 09 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050S40240213
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$2,910,130
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			\$1,102,500
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			\$4,012,630
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			\$4,012,630
SON: CUATRO MILLONES DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa el avalúo Indemnización elaborado el 24 de enero del 2020 y se actualiza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio DTDP 20203250150611 radicado UAECD (2020ER4019)			

*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:** 18 de Mayo de 2020

Elaborado por:



**JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA**

**PROFESIONAL AVALUADOR**

**NILCY MARLENY GAMEZ RINCON**

Vo. Bo.

Profesional de Control de Calidad



Dirección	CL 5B 86A 30 IN 2		
CHIP	AAA0203TMLW	Registro Topográfico	52556

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

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$88,245,840
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$88,245,840</b>
DAÑO EMERGENTE	\$4,012,630
LUCRO CESANTE	\$0
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$4,012,630</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$92,258,470</b>
SON: NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa el avalúo Indemnización elaborado el 24 de enero del 2020 y se actualiza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU, mediante oficio DTDP 20203250150611 radicado UAECD (2020ER4019)	

**FECHA:** 18 de Mayo de 2020

 Firmado digitalmente  
por LUZ STELLA BARON  
CALDERON


**LUZ STELLA BARON CALDERON**

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

**NILCY MARLENY GAMEZ RINCON**

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	CL 5B 86A 30 IN 2		
CHIP	AAA0203TMLW	Registro Topográfico	52556

**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%		\$264,738
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$50,300
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			\$17,600
Gastos Escrituración			\$486,862
Porcentaje a aplicar	150%		\$730,293
<b>Total Gastos de Escrituración</b>			<b>\$730,293</b>
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.612%		\$540,065
Sistematización y Conservación documental	2%		\$10,801
Porcentaje a aplicar	150%		\$826,299
<b>Total Gastos Registro</b>			<b>\$826,299</b>
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$882,458
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$1,323,688
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
<b>Total Gastos Beneficencia</b>			<b>\$1,353,538</b>
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$2,910,130</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
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. Desmonte 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	CL 5B 86A 30 IN 2		
CHIP	AAA0203TMLW	Registro Topográfico	52556

**ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES 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	\$1,470,000	\$4,027.4	273.75	\$1,102,500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$1,102,500

Fuente: Liquidación Secretarí de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75% 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	CL 5B 86A 30 IN 2		
CHIP	AAA0203TMLW	Registro Topográfico	52556

**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	CL 5B 86A 30 IN 2		
CHIP	AAA0203TMLW	Registro Topográfico	52556

**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

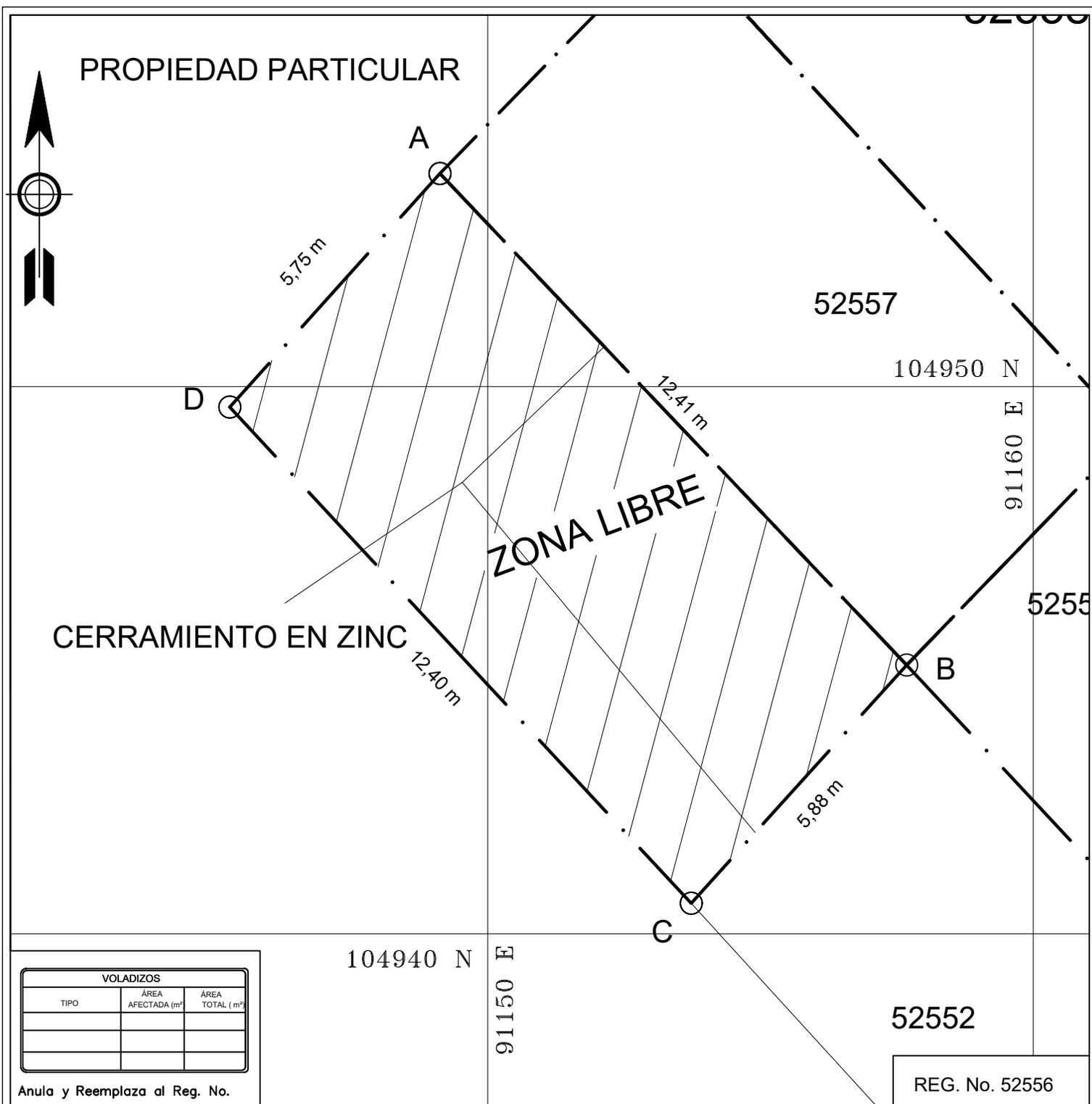
Fuente:

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:



VOLADIZOS		
TIPO	ÁREA AFECTADA (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )

Anula y Reemplaza al Reg. No.

REG. No. 52556

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**  
 DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: TRONCAL AVENIDA CIUDAD DE CALI DESDE EL LIMITE CON SOACHA HASTA CL 170

Dirección CL 5B 86A 30 IN 2 Propietario JOSE RICARDO ZAMBRANO VILLAMIZAR

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m <sup>2</sup> )	TOTAL (m <sup>2</sup> )
ZONA LIBRE	71,92	71,92
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m <sup>2</sup> )		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	71,92	
TOTAL (A-B-C-D-A)		71,92
SOBRANTE ( )		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
C.H.I.P.	AAA0203TMLW
Código de Sector	004564130900000000
Cédula Catastral	004564130900000000
Matrícula Inmobiliaria	050S-40240213

CUADRO DE ÁREA TOTAL

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	104954.31	91149.56	12.41
B	104945.03	91157.79	5.88
C	104940.82	91153.69	12.40
D	104950.18	91145.56	5.75
A	104954.31	91149.56	

Levantó: DTDP Escala 1 : 100  
 Fecha Marzo 2021 Revisó. Ing. Nelson Eduardo Sanchez  
 Actualizó: Ing. Cristian Bolivar Gomez