

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

EL DIRECTOR TÉCNICO DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas según Resolución número 1551 del 7 de marzo de 2023, conforme al Acta de posesión número 079 del 3 de abril de 2023, facultado mediante Resolución de Delegación No. 7680 del 14 de Diciembre de 2022, proferidas por la Dirección General del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, establecimiento público de orden distrital, en virtud del Acuerdo del Consejo Directivo número 006 de 2021, 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

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

1

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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, establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.
8. Que conforme al artículo 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

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

2

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente.”

10. 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 del Consejo Directivo número 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.
11. 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.
12. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada ley 1682 de 2013.
13. Que el Concejo de Bogotá aprobó 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” el cual se encuentra estructurado en tres pilares fundamentales y cuatro ejes transversales consistentes con el programa de gobierno que contienen las políticas sectoriales y generales, las cuales se desarrollarán mediante programas a ejecutar por la diferentes Entidades Distritales. Uno de los pilares estructurales corresponde al de la Democracia Urbana, dentro del cual se encuentra el programa Mejor Movilidad para Todos, que tiene como objetivo mejorar la calidad de la movilidad y de la accesibilidad que provee el Distrito para todos los usuarios: peatones ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado.

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

3

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

14. Que el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital, “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, incluyendo la obra: **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
15. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 761 de 2020 “*Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2020 - 2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*”, el cual conforme al artículo 19, cuenta con un plan de obras correspondiente al subsistema vial y de transporte, cuya ejecución se proyecta para el período de vigencia del Plan, en el marco del Propósito 4 “*Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible*”, en el cual se incluye al proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**.
16. Que conforme al artículo 46 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, la Avenida Centenario es un proyecto estratégico para el Distrito Capital, dado que garantiza la prestación de servicios a la ciudadanía, y porque por su magnitud conlleva un impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes y en el logro de los propósitos y metas de ciudad y de gobierno.
17. Que por el Decreto Distrital No. **801** de **20/12/2018**, 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 **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**.
18. Que mediante la Resolución 5571 del 27/11/2018, se anuncia la puesta en marcha de un grupo de proyectos, entre los cuales se encuentra **Vía de**

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

4

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.

19. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto Distrital No. **801** del **20/12/2018**, 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 721 de 2021 *“Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2020 - 2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*.
20. Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Resolución No. **1888** del **27/12/2018**, definió el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.**
21. Que la Secretaría de Planeación, a través de la Resolución No. 1373 del 10 de julio de 2019, modificó el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.**
22. Que el 04 de agosto de 2022, entre la Nación, Distrito Capital de Bogotá y la Empresa Transmilenio S.A se suscribió el convenio de cofinanciación para el desarrollo e implementación del proyecto **“CONSTRUCCIÓN DE LA TRONCAL DE LA CALLE 13 DESDE LA TRONCAL AV. LAS AMERICAS HASTA EL LIMITE DE LA CIUDAD, RIO BOGOTA DEL SISTEMA TRANSMILENIO”**. Convenio que tiene por objeto definir los montos, términos y condiciones bajo los cuales la Nación y el Distrito concurrían a la cofinanciación del Proyecto.
23. Que mediante la Resolución 4230 del 26 de agosto de 2022, se modifica la Resolución 005571 de 2018 por medio de la cual se anunció la puesta en marcha del proyecto **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.** Acto administrativo que modificó el ámbito de aplicación espacial, refiriéndose a las zonas en las cuales se adelantara el proyecto ya citado.

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

5

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

- 24.** Que una Zona de terreno que forma parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en la **CL 11 68D 95 IN 1**, de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **107,16 M2** de terreno y un área de construcción así: **Zona Dura 107,16 M2**, , identificado con cédula catastral **006509270000000000** en mayor extensión, CHIP **AAA0082NCKC** en mayor extensión y matrícula inmobiliaria **050C-358602** en mayor extensión, es requerido(a) para el desarrollo de la obra **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**, de acuerdo las Resoluciones No. 1888 del 27/12/2018 y la No. 1373 de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación. **una Zona de terreno que forma parte de un inmueble de mayor extensión**
- 25.** 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 denominado **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50**
- 26.** 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.
- 27.** 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.

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

6

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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

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

7

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. *Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.*

Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3° de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3a de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.”

Artículo 15. *Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.*

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4o. Modificado por el artículo 35 de la ley 3a de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

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

8



RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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:*

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

9

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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.

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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

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

11

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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 64°.- *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 65°.- *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 66°.- *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 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.*

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

12

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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.*

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

13

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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*

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia

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

15

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71º.- *Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:*

- 1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.*
- 2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.*
- 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:*

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

16

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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 72º.- 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



RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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.*
(...)”

LEY 1882 DE 2018

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

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá

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

18

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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.

28. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto de **TRANSMILENIO S.A.**
29. 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 el **DIRECTOR TÉCNICO DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición una zona de terreno que forma parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en la **CL 11 68D 95 IN 1** de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de **107,16 M2** de terreno y un área de construcción así: **Zona Dura 107,16 M2**, identificado con la cédula catastral No. **006509270000000000** en mayor extensión, CHIP No. **AAA0082NCKC** en mayor extensión y matrícula inmobiliaria No. **050C-358602** en mayor extensión, todo de acuerdo al **Registro Topográfico No. 54341A** de fecha **9/2022** elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, una Zona de terreno que forma parte de un inmueble de mayor extensión 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: **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50.**

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige al (los) señor (a)(es) **RICARDO MEJIA GUTIERREZ Identificado(a) con Cédula de Ciudadanía 2846212**, en su calidad de titular(es) 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 **TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS. (\$ 368.933.986) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS. (\$363.808.200) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **CINCO MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS. (\$5.125.786) 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 **Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50 RT No. 54341A – INFORME TECNICO 2022 - 822 de 30/12/2022**, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

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

20

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO: EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a cancelar el precio antes estipulado, así: En caso que el (los) actual(es) propietario(s), una vez notificado(s) del presente acto administrativo acepte(n) el precio indemnizatorio y suscriba(n) 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 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO por la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTAY SEIS PESOS. (\$ 368.933.986) 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 la solicitud de autorización 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: Para la transferencia del derecho de dominio se requiere la entrega material del inmueble, la cual 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, en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas

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

21

RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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 las entidades correspondientes.

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. 5405** del **7/03/2023** expedido por **TRANSMILENIO S.A.**

ARTÍCULO SÉPTIMO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítase al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona **Centro**, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **050C-358602**.

ARTÍCULO OCTAVO: NOTIFICAR la presente resolución al(los) titular(res) de derechos reales o al poseedor regular inscrito, 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.

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

22



RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el limite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

ARTÍCULO NOVENO- COMUNICAR el inicio del proceso de adquisición a las empresas de servicios públicos para los fines pertinentes asociados a cancelación y taponamiento de servicios públicos. (A la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ ESP**, a la Empresa **ENEL COLOMBIA S.A. ESP.**, a la Empresa **VANTI S.A. ESP.**, y **CIUDAD LIMPIA BOGOTÁ S.A. ESP**)

Dada en Bogotá D.C. a los dieciocho día(s) del mes de Mayo de 2023.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



Oscar Ramirez Marin
Director Técnico de Predios
Firma mecánica generada en 18-05-2023 10:48 PM

REVISIONES Y APROBACIONES EN EL SISTEMA DE PREDIOS:

Proyectó: Alex Sandoval Ferro

Revisión Jurídica: Ileana Indira Echavarría López - Articulador Jurídico DTDP

Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero Manrique - Articulador Componente Técnico DTDP

Revisión Grupo económico: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Articuladora Componente Económico DTDP

Revisión Avalúos: Oswaldo Saavedra - Articulador Componente Avalúos DTDP

Revisión Financiera: Jorge Poveda - Articulador Financiero DTDP

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

23



RESOLUCIÓN NÚMERO 2179 DE 2023

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

Vía de Integración Regional Calle 13 (Av. Centenario) desde el límite Occidental del Distrito hasta la Troncal Américas con Carrera 50

REGISTRO TOPOGRÁFICO 54341A

54341A

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.

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



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: Nelly Rocio Olave Ballesteros

Empresa Contratista: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

Número de consecutivo de avalúo y/o R.T.: 54341A

Fecha: 04-ene-23

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	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			X
24	Estratificación			X
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.			X
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)			X
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)			X

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	
30	Número de pisos de la construcción.		X
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		X
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)		X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X	
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X	
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X	
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X	
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.		X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X	
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X	
OBSERVACIONES			
Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.			
Fecha solicitud revisión:	<u>29/12/2022</u>		
Fecha recibo revisión:	<u>30/12/2022</u>		
Fecha solicitud impugnación:	_____		
Fecha recibo impugnación:	_____		

FORMATO		
REQUERIMIENTOS ATENCION AL CIUDADANO		
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN
FO-SC-04	Gestión Social y Participación Ciudadana	4



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	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No: Radicado ORFEO No: 20225262260772	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR:

Fecha de Radicado AAAA/MM/DD	2022-12-30	Canal de Recepción	
Remitente	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAEC ()	Radicado Bogotá te Escucha	
Interesado		Documento de identidad	9001277689
Dirección de correspondencia	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 (D.C./BOGOTA)	datos de contacto	
Dirección del requerimiento	-- (/)	Barrio / Localidad	/
No Contrato de Obra / No Contrato de Interventoría		Tipo de Requerimiento	
Criterio		Subcriterio	

Descripción del Requerimiento

CONTRATO 1548-2018 - RESPUESTA A SOLICITUD ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL RT 54341A

Seguimiento

Objeto del contrato	Datos de Contacto del Punto IDU	
	Residente social	
	Dirección	
	Teléfono	
	Email	
	Horario de atención	

RECIBIO A SATISFACCIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - NAYLA NAYANCY MURIEL CALDERON	
CIUDADANO	Residente Social - CONTRATISTA	Residente Social - INTERVENTORIA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atnciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012.

Nayla Muriel <472naylamuriel@gmail.com>

Fwd: INFORME AVALUO 2022-822 RT 54341A (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)

1 mensaje

Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>
Para: Nayla Muriel <472naylamuriel@gmail.com>

30 de diciembre de 2022, 15:47

----- Forwarded message -----

De: **Correspondencia IDU** <correspondencia@idu.gov.co>

Date: vie, 30 dic 2022 a la(s) 15:46

Subject: Fwd: INFORME AVALUO 2022-822 RT 54341A (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)To: Servicios Postales Nacionales SA <servicios.472@idu.gov.co>

Buenas tardes, reenvío para radicar.

Cordial saludo,

----- Forwarded message -----

De: **EMAIL CERTIFICADO de Avaluos Comerciales** <412448@certificado.4-72.com.co>

Date: vie, 30 dic 2022 a las 15:34

Subject: INFORME AVALUO 2022-822 RT 54341A (EMAIL CERTIFICADO de avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co)To: <correspondencia@idu.gov.co>

Señores

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Respetuoso saludo.

El presente mensaje tiene adjunta una comunicación electrónica. Favor mencionar nuestro radicado en su respuesta.

Esta dirección de e-mail es utilizada solamente para envíos automáticos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Por favor NO conteste NI presente consultas, solicitudes y/o aclaraciones por este correo electrónico ya que no podrán ser atendidas.

Cualquier solicitud de información o aclaración adicional, con gusto será atendida a través de la línea telefónica 601-2347600 Extensión 7600 o en el chat de la página Web de la Entidad www.catastrobogota.gov.co. Recuerde que para radicación de trámites y generación de certificaciones, la Unidad dispone del aplicativo catastro en línea al que se puede acceder mediante el enlace <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/cel/#/home>, así mismo si requiere atención personalizada puede solicitar su cita presencial o virtual a través de la aplicación agenda a un click dispuesta en el enlace <https://www.catastrobogota.gov.co/index.php/agenda/inicio-agenda>.

Atentamente,

AVALUOS COMERCIALES
Subgerencia Información Económica

--

CORRESPONDENCIA

Subdirección Técnica de Recursos Físicos
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
[Calle 22 # 6 27 – CP: 110311](#)
Teléfono: (57) (1) PBX 3386660 ext. 1105-1119-1147
correspondencia@idu.gov.co



--

Servicios Postales Nacionales 4-72
Contrato idu-1540-201
Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
Teléfono: (57) (1) PBX 3445000-3386660

3 adjuntos

-  **OFICIO_APROBACION 2022-822 F.pdf**
168K
-  **INFORME_TECNICO 2022-822.pdf**
4082K
-  **2022-822_INDEMNIZACION F.pdf**
2603K

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 29-12-2022 22:19:28

Al Contestar Cite Este Nr.:2022EE95371 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Solicitud de Avalúo RT: 54341A Rad.UAEC.D. . Proyecto Tron

OBS: Rad.20223251612321 Se anexa 1 carpeta - Avalúo 2022-822

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Troncal Avenida Centenario (AV AC 13) Contrato 1548-2018

Respetado(a) Doctor(a):

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1548-2018 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), de manera atenta se remite avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
54341A	2022-822	2022-831720	CL 11 68D 95 IN 1	2022ER36567

Cordialmente,



Firmado
digitalmente por

LUZ STELLA
BARÓN CALDERÓN

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: IVONNE JENNIFER CUBIDES DAZA

Revisó: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2022 - 822

RT No 54341A

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 11 68D 95 IN 1



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2022 - 831720 del 05 de Octubre de 2022
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0082NCKC
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 50S 27 7
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 006509 - LUSITANIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizado No Edificado
- 1.9. FECHA VISITA: 25/10/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00358602

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

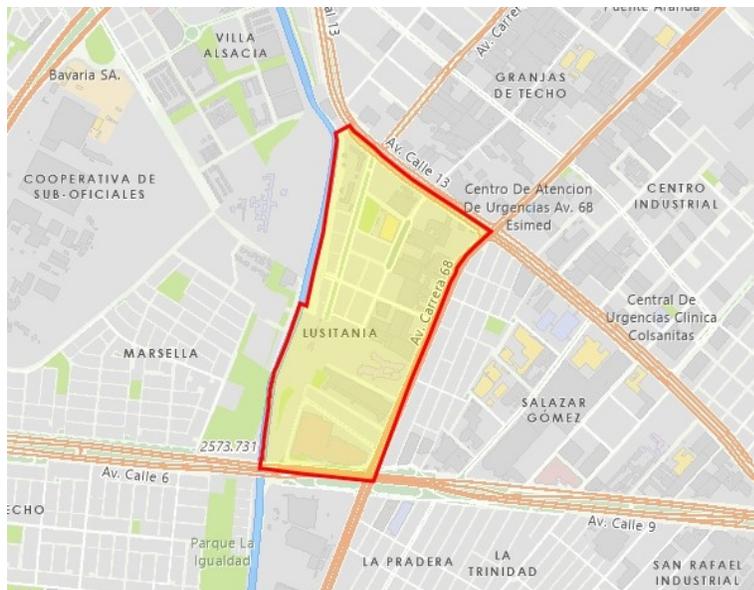
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54341A, elaborado por el IDU en septiembre de 2022.
AREAS	Registro topográfico No. 54341A; elaborado por el IDU en septiembre de 2022.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 831720

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral Lusitania (006509). Fuente: Visor catastral UAECD.

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Lusitania (006509), se localiza en la parte centro occidental del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., hace parte de la UPL 13 Tintal, el cual se encuentra delimitado, así:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
 Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

- Por el norte: Con el sector catastral Granjas de Techo (006303), AC 13.
- Por el oriente: Con el sector catastral Salazar Gómez (006212), AK 68.
- Por el occidente Con el sector catastral Marsella (006502), Río San Francisco.
- Por el sur: Con el sector catastral Hipotecho Sur (004551), AC 6.

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector catastral Lusitania presenta una actividad comercial e industrial. La actividad comercial está representada en bodegas de almacenamiento, algunas con vitrinas o locales comerciales, localizadas sobre la AC 13 y la AK 68, bodegas de almacenamiento y logística al interior del sector. la actividad industrial se desarrolla en todo el sector y corresponde a empresas transformadoras de materias primas de bajo impacto ambiental.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la actualidad no se presenta ningún proyecto constructivo, dicha actividad se reduce a las adecuaciones y mantenimientos de las unidades ya existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Con base en el Decreto Distrital 551 de 2019, mediante el cual se establece la estratificación para Bogotá D.C., el sector de Lusitania no presenta estrato.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso al sector son la AK 68, la cual es de influencia metropolitana de cuatro calzadas, dos carriles por calzada, la AC 13 la cual es de influencia metropolitana, de dos calzadas, tres carriles por calzada, la AK 68D la cual es de influencia local de dos calzadas, dos carriles por calzada y la AC 6 de influencia zonal, de dos calzadas, tres carriles por calzada.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta con las redes de servicios básicos como son alcantarillado, acueducto, gas y energía eléctrica; adicionalmente cuentan con los servicios de alumbrado público y recolección de basuras. El amueblamiento urbano, las zonas verdes y la arborización, son



deficientes.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

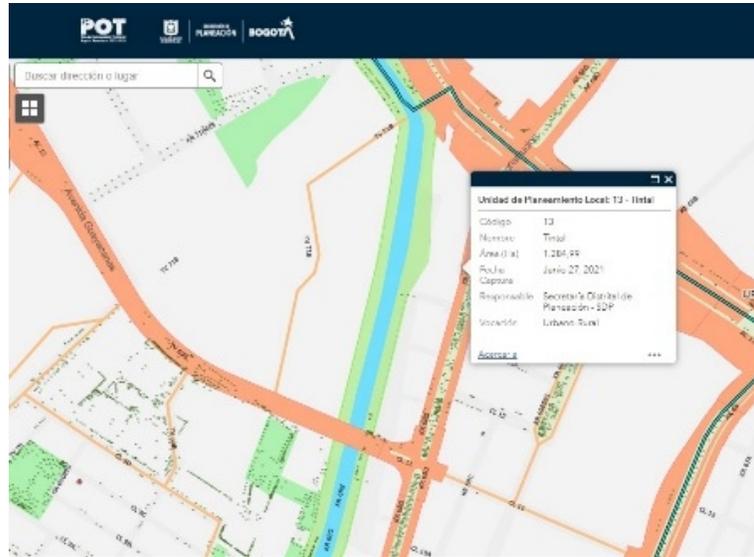
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se ¿Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	13 TINTAL
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	Básico 5,0
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No exige según plano CU-5.5

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





Decreto 555 de 2021 - Tratamiento: Renovación Urbana - Area de Actividad: Grandes Servicios metropolitanos

5.1. USOS PRINCIPALES

COMERCIO Y SERVICIOS

Servicios de Oficina y Servicios de Hospedaje:

Tipo 2: P, MU3

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios Logísticos:

Tipo 2: P22, MU3

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

INDUSTRIAL

Industria Liviana:

Tipo 2: P22, MU3

BIA y AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

Industria Mediana:

Tipo 2: P, MU3

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



BIA y AIA: MA1, MA2, MA3, MA4, MA5, MA6, MA7, MA8

DOTACIONAL

Tipo1: Ningún tipo de mitigación urbana - SITICA (MU)

Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8

Tipo2: Mitigación urbana MU1 y MU3

Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8

Tipo1: Mitigación urbana MU1, MU2 y MU3

Tipo de mitigación ambiental MA1 y MA8

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

COMERCIO Y SERVICIOS

Comercio y Servicios Básicos:

Tipo 2: C, MU1, MU3

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios al Automóvil:

Tipo 2: C4, C9, MU1, MU3

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

Servicios Especiales:

Tipo 2: C11, MU1, MU3

BIA: MA1, MA8

AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

INDUSTRIAL

Producción Artesanal:

Tipo 2: C13, C21, MU3

BIA y AIA: AIA: MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8

CONVENCIONES

P: Uso Principal

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

I, 2, 3, 4... : Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

RESIDENCIAL

Unifamiliar: R18, R23, R25, MA1, MA8

Bifamiliar: R18, R23, R25, MA1, MA8

Multifamiliar: R1, R2, R19, R23, R25, MU2

Habitacionales con servicios: MA1, MA8

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio hace parte de la Urbanización LA Alsacia, Plano Urbanístico 394/4-2, acto administrativo 6024 del 17 de junio de 1981.

El área a adquirir hace parte del área descrita en el resumen de áreas, como área a negociar con I.D.U.

Los usos dados al inmueble son compatibles con la norma urbanística vigente.

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.4.1- Sistema de movilidad-Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano, regional y regional (Artículo 92. Sistema de Movilidad- Decreto 555 de 2021), el predio no encuentra en un área de integración multimodal.

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7-Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Decreto 555 de 2021), el predio no se encuentra suscrito en ninguna actuación estratégica.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

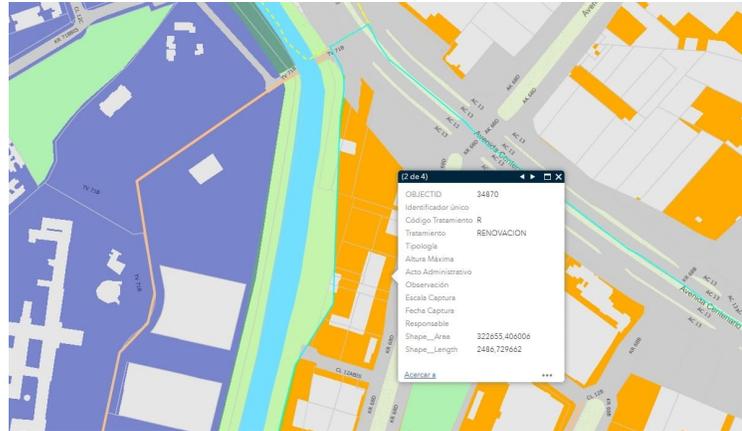
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

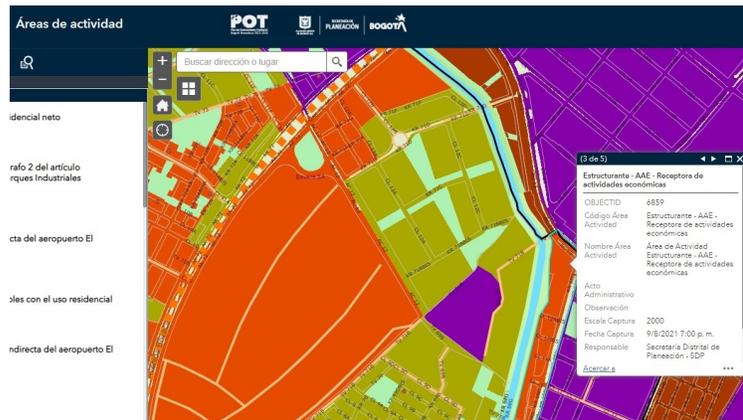
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Segun la cartografía oficial del Decreto 555 de 2001, el predio se encuentra marcado como Tratamiento de Renovacion Urbana.



CU-5.1 Tratamientos Urbanísticos

Asimismo, se encuentra ubicado en un Area de Actividad Estructurante receptora de actividades Economicas



CU-5.2 Areas de Actividad y Usos del Suelo

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.1. UBICACIÓN

Las áreas a adquirir se encuentran al occidente de la KR 68D, de ubicación medianera, correspondiente a parte de dos tramos viales.



Ubicación del área a adquirir

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

- Norte: 6,79 con predio RT 51363
- Sur: 7,28 con predio RT 52187
- Oriente: 8,57 con KR 68D
- Occidente: 8,63 con el mismo predio

Corresponde a dos áreas separadas entre si.

La primera tramo vial CL 12B, con los siguientes linderos.

- Norte: 6,79 con RT 51363
- Sur: 7,28 con RT 52187
- Oriente: 8,57 con KR 68D
- Occidente: 8,63 con parte restante.

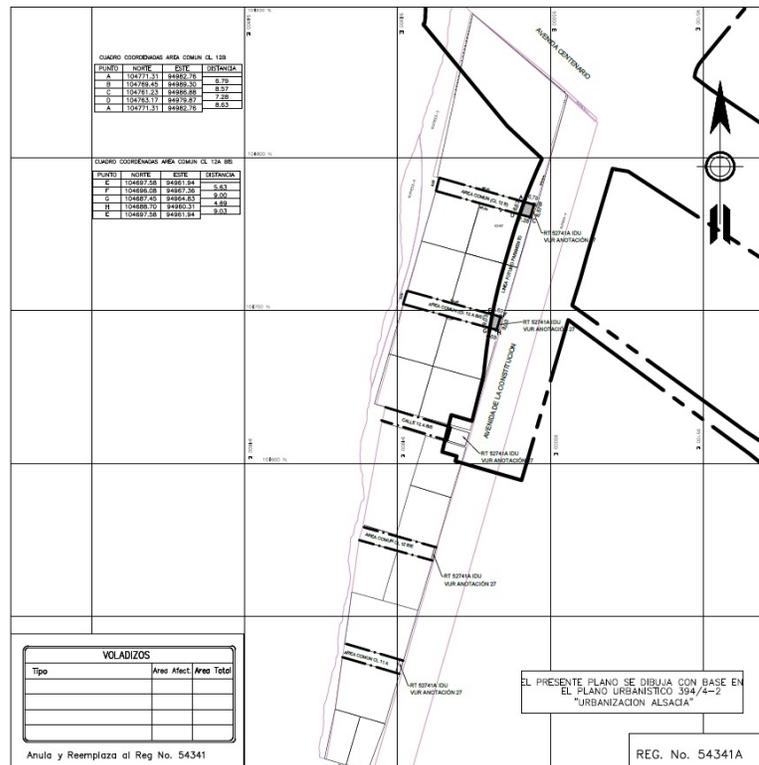
Tramo vial CL 12A Bis

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Norte: 5,63 con RT 52187
Sur: 4,69 con RT 52188
Oriente: 9,00 con KR 68D
Occidente: 9,03 con parte restante



Linderos

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

8,57 con la Carrera 68D

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

6.6. FONDO

7 metros en promedio

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
URBANO NO PROTEGIDO	107.16
SOBRANTE	146636.10
ÁREA TOTAL	146743.26

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: alcantarillado.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Corresponde a dos areas ubicadas sobre dos tramos viales correspondientes a la CL 12B y CL 12 A Bis, que hacen parte de un predio de mayor extension, que corresponde a las areas de cesion del sector.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ZONA DURA	M2	107.16

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor del M² de terreno del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1994, expedido por la Presidencia de la república, ministerio de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Para el efecto el artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

Método de Comparación o Mercado: 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

Para determinar el valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de reposición.

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida es determinar el valor de reposición, o de construir nuevo y aplicar un factor de depreciación por estado de conservación, para lo cual se utilizaron la tabla Heidecke, para así hallar el valor actual de las construcciones.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de predios con similares características físicas en el mismo sector y sectores aledaños, los cuales se encontraban en venta; a los valores resultantes por metro cuadrado de construcción se les aplicó el análisis estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Se encontraron tres (3) ofertas de predios en venta las cuales se seleccionaron como referentes para la determinación del valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 11 68 50	\$9,000,000,000.00	\$8,700,000,000.00	3.33%	3,381.00	\$1,200,000.00	1,650.00	\$2,813,818.18
CL 17 68B 32	\$8,100,000,000.00	\$7,700,000,000.00	4.94%	1,800.00	\$1,229,000.00	1,794.70	\$3,057,781.24
CL 18 68 89	\$9,000,000,000.00	\$8,900,000,000.00	1.11%	2,800.00	\$1,201,000.00	2,038.00	\$2,716,977.43

PROMEDIO	\$2,862,858.95
DESVIACION ESTANDAR	\$175,614.80
COEFICIENTE DE VARIACION	6.13%
LIMITE SUPERIOR	\$3,038,473.75
LIMITE INFERIOR	\$2,687,244.15
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.83

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 6,13%, el límite inferior es de \$2.687.244/M², el límite superior es de \$3.038.474/M² y un valor promedio de \$2.862.859/M².

Con base en lo anterior y teniendo en cuenta que las ofertas presenta características semejantes a las del predio objeto de estudio, se encuentran en el mismo sector, muy cerca a la AC 13 y conservan los mismos usos bajo el Decreto Distrital 555 de 2021, se adopta para metro cuadrado de terreno un valor muy cercano al promedio de \$2.863.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	M2	2	2.50%	\$13,650.00	\$546,000.00	\$532,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial las siguientes 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 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 de similares características del mercado inmobiliario.

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector catastral 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.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo, la disponibilidad de transporte público, el cual permite la 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.

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 elaborado y suministrado por el IDU.

El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 11 68D 95 IN 1

CHIP: AAA0082NCKC

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	107.16	\$2,863,000	\$306,799,080
ZONA DURA	M2	107.16	\$532,000	\$57,009,120
AVALÚO TOTAL				\$363,808,200

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 29 de Diciembre de 2022

Elaboró:

CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79656882

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NILCY MARLENY GAMEZ RINCON** 
R.A.A. No. AVAL-52772105

Anexos:

1. Avalúo De Indemnización
2. Registro Fotográfico
3. Estudio De Mercado
4. Presupuestos De Construcciones
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-831720	Nomenclatura: CL 11 68D 95 IN 1	
Código Sector: 006509170100000009	Barrio: LUSITANIA	Fecha Visita: 25-OCT-22
Número Avalúo: 2022 - 822	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT: 54341A



Fachada



Zona Dura Area a adquirir



Muro Cerramiento



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 822 RT N° 54341A

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	BODEGA	CL 18 68 89	\$ 9,000,000,000	1.11%	\$ 8,900,000,000	2,038	\$ 2,716,977.43	2800.00	\$ 1,201,000	\$ 3,362,800,000	Codigo Fincaraiz: 2159523	3102949547	01-NOV-22	vendo bodega rentando para inversionista.	
2	BODEGA	CL 11 68 50	\$ 9,000,000,000	3.33%	\$ 8,700,000,000	1,650	\$ 2,813,818.18	3381.00	\$ 1,200,000	\$ 4,057,200,000	INTERSIGLO21 SAS	3108653148	01-NOV-22	PUENTE ARANDA, BODEGA CON MAGNIFICA UBICACION, 3.381 MTS., TRES PISOS, SUPER AMPLIA, PRIMER PISO UN LOCAL DE 90 MTS, RECEPCION, 1600 MTS AREA DE BODEGA, SEGUNDO PISO,360 MTS AREA DE OFICINAS Y CAFETERIA Y 600 MTS AREA DE BODEGA, TERCER PISO,360 MTS AREA DE OFICINAS Y 600 MTS AREA DE BODEGA, CON ASCENSOR DE CARGA CON CAPACIDAD PARA 1.350 KILOS, BANCO DE CONDENSADORES,TRANSFORMADORES 300 KVA, SUB ESTACION ELECTRICAL, LAMPARAS TIPO LED, CUENTA CON EXCELENTES VIAS DE ACCESO, ESTA ES UNA ZONA COMERCIAL E INDUSTRIAL.	
3	BODEGA	CL 17 68B 32	\$ 8,100,000,000	4.94%	\$ 7,700,000,000	1,794.7	\$ 3,057,781.24	1800.00	\$ 1,229,000	\$ 2,212,200,000	Codigo Fincaraiz: 7442629	3187165327	01-NOV-22	excelente ubicacion, cerca de avenidas principales como avenida Boyaca, avenida 58, calle 17 y calle 19, cerca de bancos, transporte, parqueo, etc. La bodega cuenta con 600 M2 libres, 7 Mts a la cercha libres, doble altura, luz trifásica, resistencia del piso de 6 Ton/M2, cuenta con depósito, 2 almacenes, baño con baterías área administrativa en el segundo piso con vista al área de bodegaje y cafetería.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Zona dura para zona industrial en concreto e=18 / 20 cm de 3000 psi sobre base y sub base.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 16,197,298.42
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 57,063,459.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 128,940,000.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 57,722,627.19
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 17,397,967.49
19	PERSONAL	\$ 63,674,172.75
COSTO DIRECTO		\$ 340,995,524.85
COSTO UNITARIO I		\$ 487,136.46
COSTO UNITARIO II		\$ 58,456.38
COSTO TOTAL		\$ 545,592.84
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 546,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





PIN de Validación: a12109bd



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79656882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Octubre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79656882.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Oct 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 22 NO. 52 - 52 APTO 101

Teléfono: 3158141525

Correo Electrónico: camilomunar@hotmail.com



PIN de Validación: a12109bd



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79656882.

El(la) señor(a) CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a12109bd

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: af9b0a63



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020741264.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af9b0a63



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af9b0a63



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: ing_juanse@outlook.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020741264.

El(la) señor(a) JUAN SEBASTIÁN PULIDO ÁVILA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af9b0a63



PIN de Validación: af9b0a63



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 11 68D 95 IN 1	CHIP	AAA0082NCKC
Registro Topográfico	54341A	Código Sector	006509 17 01 000 00009
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050C00358602
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$5,125,786
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 Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$5,125,786
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
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$5,125,786
SON: CINCO MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

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 (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 29 de Diciembre de 2022

Elaboró:



JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA
 PROFESIONAL AVALUADOR
 R.A.A. No. AVAL-1020741264

NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
 R.A.A. No. AVAL-52772105



Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$363,808,200
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$363,808,200
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$5,125,786
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$5,125,786
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$368,933,986
SON: TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 29 de Diciembre de 2022


 Firmado digitalmente por LUZ
 STELLA BARÓN
 CALDERÓN
 SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

NILCY MARLENY GAMEZ RINCON
 Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
 R.A.A. No.AVAL-52772105

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 11 y el Anexo 1 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

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

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A
Avalúo Comercial	\$363,808,200		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,091,425
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$207,371
Copias (12 paginas)	12	\$4,100	\$49,200
IVA Copias (19%)	19%		\$9,348
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$117,096
Recaudo a Terceros			\$39,000
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$127,900	\$127,900
Gastos Escrituración			\$1,582,791
Porcentaje a aplicar	100%		\$1,582,791
Total Gastos de Escrituración			\$1,582,791
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.923%		\$3,357,950
Sistematización y Conservación documental	2%		\$67,159
Porcentaje a aplicar	50%		\$1,712,554
Total Gastos Registro			\$1,712,554
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$3,638,082
Porcentaje a aplicar	50%		\$1,819,041
Costos Administrativos	50%	\$22,800	\$11,400
Total Gastos Beneficencia			\$1,830,441
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$5,125,786

Fuente: Resolución N° 00755 del 26/01/2022, Resolución 02170 DEL 28/02/2022

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.

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

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

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia 2022
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2022
EAAB: Resolución No 040 del 17 de enero 2022.

Nota:

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL DIARIO

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: No aplica reconocimiento de impuesto predial. Art 17, Res 1044/2014 IGAC

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

ANEXO C. GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS, OTROS CONCEPTOS

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
Otros		\$0
TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		\$0

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

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

Fuente:

Nota:

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

El presente informe cumple con la metodología, parámetros y/o criterios para la estimación del valor de las indemnizaciones, en el marco de los proyectos de infraestructura de transporte, para procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa, conforme lo establecido en la Ley 1682 de 2013, Resolución 898 y 1044 de 2014 del IGAC.

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

2.1 - Gastos de Notariado y Registro: Corresponde a los pagos que debe hacer el propietario para sufragar los costos de notariado y registros inherentes a los trámites de escritura pública a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

“Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquellas que los modifiquen, complementen o deroguen (...)” (numeral 1 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

2.2- Desconexión de Servicios Públicos: Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el inmueble

“El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas” (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

Por lo tanto, este criterio se calculará conforme la resolución tarifaria de cada una de las empresas, según año de indemnización, conforme a siguiente tabla:

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
Taponamiento Energía conexión monofásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.
Taponamiento Energía conexión Trifásica	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Total. Incluye IVA del 19%.
Taponamiento Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.	Adquisición Total. Incluye Corte del servicio de acueducto desde la red y Suministro tapón macho de hg 6”.

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

CONCEPTO	MODO DE CALCULO	OBSERVACIONES
DESCONEXIÓN Y TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS		
Taponamiento Gas Natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Total. Corte por petición del cliente Comunicación oficial de GAS NATURAL
Traslado de Acometida Energía Residencial Monofásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.
Traslado de Acometida Energía Residencial Trifásica. Reconexión del servicio (Incluye suspensión y reconexión)	Según tarifas fijadas por la empresa CODENSA.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Reconexión del servicio, Reinstalación del servicio, Instalación del medidor, Verificación del estado de conexión, Retiro de sellos.
Traslado de Acometidas Agua	Según tarifas fijadas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ.	Adquisición Parcial. Se incluyen valores de: Acometida 1/2", Comida de cajilla, Traslado de medidor, Nuevas acometidas de 1/2" en piso y muro.
Traslado de Acometidas Gas natural	Según tarifas fijadas por la EMPRESA GAS NATURAL.	Adquisición Parcial. Comunicación oficial de GAS NATURAL

2.3 - **Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de Bienes Muebles:** Se refiere a los costos en que incurrirán los propietarios o poseedores para trasladar los muebles y/o maquinaria, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Nota: "En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega.
- ii) De esta al inmueble de reemplazo" (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

La entidad adquirente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.4- **Bodegaje y/o almacenamiento provisional:** Cuando es necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles y/o maquinaria, se debe determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, en todo caso, la entidad adquirente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.5 - **Impuesto predial:** Este concepto se estableció en el numeral 6 del artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014, el cual fue modificado por el artículo 5 de la Resolución IGAC 1044 de 2014, quedando de la siguiente manera:

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

“Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

Así las cosas, la estimación de este criterio se hace conforme con los documentos aportados por la entidad adquirente o mediante consulta de la página oficial de la Secretaría de Hacienda Distrital en los casos que aplique y que se pueda realizar dicha gestión.

2.6 - Adecuación de áreas remanentes: “Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendrá en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.” (Numeral 8 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

La entidad adquirente aportará la descripción de las áreas a reconocer, incluyendo estudio técnico estructural, donde se justifiquen las intervenciones de la construcción, materiales, cantidades de obras, materiales y precios unitarios entre otras; este estudio será analizado por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.7- Perjuicios derivados de la terminación de contratos: Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido. (...)

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia. (Numeral 9 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.8 - Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo del artículo 17 de la Resolución 898 de 2014, que dice: “Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.” Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citada resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC del 2015, que indica textualmente: “la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes.”

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

3.1 - Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición: Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato, aportada por la entidad adquirente. Una vez determinado el ingreso derivado del

Dirección	CL 11 68D 95 IN 1		
CHIP	AAA0082NCKC	Registro Topográfico	54341A

contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como impuesto predial, así las cosas, la utilidad neta será el resultado de descontar del ingreso definido (canon de arrendamiento) el costo determinado por impuesto predial. Así mismo, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo. (Numeral 1 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas: Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que estas producen, para lo cual el evaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario. (Numeral 2 Art. 18 Resolución 898 de 2014)

3.3 Otros Conceptos: Conforme con el parágrafo 2 del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, que dice: "Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización." Se pueden reconocer otros criterios no incluidos en la citada resolución, hecho que fue aclarado mediante la circular externa No. 1000 del IGAC, que indica textualmente: "la enunciación de conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y lucro cesante, relacionados en la Resolución IGAC 898 de 2014, modificada por la Resolución IGAC 1044 de 2014, no son taxativos ni excluyentes."

Nota: Conforme el Parágrafo 1° del artículo 18 de la Resolución 898 de 2014, el tiempo a reconocer por lucro cesante será de hasta 6 meses, sin embargo, según la sentencia 750 de 2015 de la Corte Constitucional establece que dicho término puede cambiar, reducirse o ampliarse, por lo tanto resulta procedente que la entidad encargada de la adquisición predial determine el tiempo a reconocer aportando las razones o justificaciones técnicas correspondientes como soporte probatorio de la actuación valuatoria.



DTDP

202332501478291

Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Agosto 28 de 2023

Señor(a)

RICARDO MEJIA GUTIERREZ
CL 11 68 D 95 INT 1
110831

Bogotá - Bogotá DC

REF: NOTIFICACIÓN POR AVISO RESOLUCIÓN N° 2179 DEL 18 DE MAYO DE 2023 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL" RT 54341A

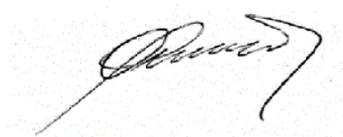
El Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, por intermedio de este aviso le notifica la **Resolución N° 2179 del 18 de mayo de 2023 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"** Correspondiente al inmueble ubicado **CL 11 68D 95 IN 1** de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria **050C-358602**, proferida por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU** y Registro Topográfico **54341A**.

Contra la resolución mencionada no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

Esta notificación por aviso de conformidad con el artículo 69 del C. P. A. C. A., se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la **CL 11 68D 95 IN 1** de esta ciudad.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente, copia íntegra de la **Resolución N° 2179 del 18 de mayo de 2023** y sus anexos.

Cordialmente,



OSCAR RAMIREZ MARIN
Director Técnico de Predios

Firma mecánica generada el 28-08-2023 08:44:39 AM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 71 Folios

Elaboró: MILTON ALEXANDER SANDOVAL FERRO-Dirección Técnica de Predios