



DTDP

202532500216871

Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Febrero 26 de 2025

Señor(a)

FRANCISCA QUINTERO DIAZ HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS
KR 3 A Este. 40 38 Sur.
110431
angelica.galindo2016@gmail.com
Bogotá - Bogotá DC

REF: Notificación por aviso de la Resolución 378 de 2025 con radicado No. 202532500003786 de fecha 24 de febrero de 2025 Por La Cual Se Formula Una Oferta De Compra Parcial Y Se Da Inicio Al Proceso De Adquisición Predial RT 42996A Proyecto Cable aéreo San Cristóbal

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarle mediante el presente AVISO la Resolución 378 de 2025 con radicado No. **202532500003786 de fecha 24 de febrero de 2025 “POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 42996A”**, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 3A ESTE 40 38 SUR**, de la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50S-559000 ME**, correspondiente al Registro Topográfico No. **42996A**.

La presente notificación por aviso se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de recibo de este aviso, de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Se anexa al presente aviso copia íntegra de la Resolución 378 de 2025 con radicado No. **202532500003786 de fecha 24 de febrero de 2025 “POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 42996A”** copia del Informe

1

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

<https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia>

Por esta opción puedes radicar tus comunicaciones generales y obtener tu número de radicado de manera inmediata.



DTDP
202532500216871
Información Pública
Al responder cite este número

Técnico de Avalúo Comercial No. **2024-54 de 1/03/2024** y copia del Registro Topográfico No. **42996A**.

Cordialmente,



ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada el 26-02-2025 04:13:01 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 83 Folios

Elaboró: ALVARO JESUS SAAVEDRA VILLALOBOS-Dirección Técnica de Predios

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

<https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia>

Por esta opción puedes radicar tus comunicaciones generales y obtener tu número de radicado de manera inmediata.



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

LA DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas por la Resolución No. 306 del 16 de febrero de 2024, conforme al Acta de Posesión No. 034 del 19 de febrero de 2024, facultado mediante Resolución de Delegación No. 6165 del 29 de diciembre del 2023, proferidas por la Dirección General del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, establecimiento público del orden distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972, reglamentado por el Acuerdo del Consejo Directivo número 006 de 2021, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, y las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018, 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.



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

3. Que 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 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
5. Que el artículo 59 ibídem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en su inciso 5º 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



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.

9. Que el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que “Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente.”
10. Que el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 *“Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C”*, en su artículo 532 en concordancia con el artículo 534, facultó expresamente a la Administración Distrital, y dentro de ésta a los Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.
11. Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit. número 899.999.081-6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto conforme a lo indicado en el Acuerdo 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.



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

12. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1.997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
13. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020 “*Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas y el plan plurianual de Inversiones para Bogotá D.C. 2020–2024 “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”* el cual se encuentra estructurado en 5 propósitos y 30 logros de ciudad con metas trazadoras que se orientan al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS en el 2030 y que se ejecutan a través de los programas generales y estratégicos y de metas estratégicas y sectoriales en el presente cuatrienio. Uno de los propósitos corresponde a hacer de Bogotá – Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible, que busca la promoción de modos sostenibles de transporte, el mejoramiento de los tiempos y de la experiencia del desplazamiento, teniendo a la red de metro regional, de buses y a la red de ciclorutas como ejes articuladores de la movilidad tanto de la ciudad como de la región.
14. Que el Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020, 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: **Cable Aéreo San Cristóbal**, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
15. Que mediante el Decreto Distrital No. 368 del 08 de octubre de 2021, expedido por la Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., se modifican los Decretos Distritales 598 y 692 de 2013 sobre el anuncio de proyecto y declaratoria de condiciones de urgencia para la adquisición de predios en relación con el referido proyecto, así:



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

“Artículo 1º. - OBJETO.

Anunciar la puesta en marcha del Proyecto Cable Aéreo para las localidades de Ciudad Bolívar y San Cristóbal, con el propósito de mejorar las condiciones de transporte de personas que habitan en aquéllos sectores periféricos de la ciudad y que están caracterizados por presentar condiciones de accesibilidad complejas y falencias en la continuidad de las redes de transporte disponibles, así como para generar dinámicas socio-económicas, de renovación urbana, de inclusión y equidad social que mejoren la calidad de vida de los habitantes en los sectores intervenidos.

Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997, el artículo 1 del Decreto Nacional 2729 de 2012, el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 1º del Acuerdo Distrital 171 de 2005, y con el fin de que la ciudadanía tenga acceso a la información sobre los avalúos de referencia de los predios, se ordena realizar el presente anuncio mediante publicación oficial de este Decreto en el Registro Distrital y en el Catálogo de la Actividad Pública Inmobiliaria Distrital -CAPID-.

Parágrafo. (Adicionado por el art. 1, Decreto Distrital 368 de 2021). *La implementación del proyecto integral de revitalización urbana en el ámbito del “Cable Aéreo San Cristóbal, CASC”, se integra al anuncio de proyecto, conforme con los estudios y análisis urbanísticos, ambientales, sociales y económicos adelantados por la Secretaría Distrital del Hábitat, incorporados en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto”.(...)*

Artículo 5 (sic).- Modifíquese el artículo 1º del Decreto Distrital 692 de 2013, el cual quedará, así:

“Artículo 1º. *Declarar la existencia de condiciones especiales de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de*



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto del subsistema de transporte público de pasajeros por Cable Aéreo consistentes en dos (2) líneas: Portal Tunal - Paraíso en la localidad de Ciudad Bolívar (3.4 Km) y 20 de Julio - Altamira en la localidad de San Cristóbal (2.8 Km), zonas de difícil acceso a la red de transporte público masivo, que corresponde al Área de Intervención A del proyecto integral de revitalización urbana en el ámbito del “Cable Aéreo San Cristóbal, CASC”, y para las Áreas de Intervención C, D, E del mismo proyecto.

Las condiciones de urgencia que se declaran son las previstas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que, respectivamente, consisten en:

- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

- Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

- 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”.

16. Que el Decreto Distrital 297 del 22 de Julio de 2022 expedido por el Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., modificó los artículos 7 y 8 del Decreto Distrital No. 368 del 08 de octubre de 2021, en relación con la adquisición de predios y la práctica de avalúos para el desarrollo del proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo San Cristóbal CASC.

17. Que el artículo 7º del Decreto Distrital 368 de 2021, modificado por el Decreto Distrital 214 de 2022 y el Decreto 297 del 22 de julio de 2020, establece:



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

“ARTÍCULO 1º Modifíquese el artículo 7º del Decreto Distrital 368 de 2021, que a su vez fue modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 214 de 2022, el cual quedará así:

“Artículo 7º. Entidad que adelantará la adquisición de los inmuebles. El Instituto de Desarrollo Urbano -IDU adelantará la adquisición, a través de enajenación voluntaria o expropiación, de los inmuebles ubicados en el área del proyecto integral de revitalización en el ámbito del “Cable Aéreo San Cristóbal, CASC”, requeridos para la ejecución y desarrollo del componente de infraestructura de transporte y de espacio público, con recursos propios. (...)”

El Instituto de Desarrollo Urbano también adelantará la adquisición de los inmuebles ubicados en el área del proyecto integral de revitalización en el ámbito del “Cable Aéreo San Cristóbal, CASC”, requeridos para la ejecución y desarrollo de los componentes distintos al de infraestructura de transporte y espacio público, con recursos propios o de terceros, a través de enajenación voluntaria o administrativa, de acuerdo con la facultad prevista en artículo 88 del Acuerdo Distrital 761 de 2020. Esta adquisición se hará actuando como delegado de la (s) entidad (es) pública (s) competente para el desarrollo y ejecución de dichos componentes y de conformidad con las normas que regulan la adquisición de predios para dichos componentes y entidades.

Lo anterior, se ejecutará previa suscripción del acuerdo o convenio con la entidad y/o entidades responsables de los componentes distintos al de infraestructura de transporte y espacio público, en el cual se deberán establecer las condiciones jurídicas, técnicas, administrativas y financieras con base en las cuales se desarrollará la competencia delegada asociada a la adquisición de los predios requeridos, y el análisis y la evaluación de los cinco (5) componentes frente al área de intervención, esto es, el urbano, el de movilidad, el ambiental, el social y el económico, los mecanismos o fuentes de financiación.

Parágrafo. La compra de los predios asociados a los componentes distintos al de infraestructura de transporte y espacio público se iniciará una vez se cuente con el cumplimiento de las condiciones técnicas, jurídicas y financieras del proyecto, aprobadas por la entidad y/o entidades responsables para cada intervención, en



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

las áreas definidas en el artículo 3° del presente decreto, así como con el mecanismo de gestión administrativa e interinstitucional que permita la apropiación de recursos que garantice la adquisición de todos los predios.”

18. Que en aplicación de los principios de coordinación y articulación armónica entre entidades; las partes integrantes del Convenio Marco Interadministrativo No. 932 de 2021, han venido adelantando las actividades correspondientes para el desarrollo de las actuaciones que articulan la infraestructura del transporte con las piezas urbanas de su entorno, lo cual exige avanzar con los procesos de adquisición predial de las intervenciones y/o proyectos a ejecutar en las áreas previstas en el "Proyecto Integral de Revitalización urbana en el Ámbito del "Cable Aéreo San Cristóbal, CASC".
19. Que de conformidad con el parágrafo 1 del Artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021, “[l]a adopción de una reserva no será requisito previo para la imposición de una futura afectación, ni es un requisito para adelantar los procesos de adquisición predial, de declaratoria de utilidad pública, declaratoria de condiciones de urgencia, anuncio de proyecto o de cualquier otro instrumento de planeamiento y/o gestión de suelo”.
20. Que **la zona de terreno requerida** se encuentra dispersa en un folio de mayor extensión, predio ubicado en la **KR 3A ESTE 40 38 SUR**, de la Ciudad de Bogotá D.C., inmueble con un área de **100.00 M2** de terreno y un área de construcción así: **Construcción Piso 1 de 95.71 M2, Construcción Piso 2 de 101.21 M2, Construcción Piso 3 de 105.50 M2**, identificado con cédula catastral **001310131200000000**, CHIP **AAA0003MDZM** y matrícula inmobiliaria **50S-559000 ME**, es requerido para el desarrollo de la obra **Cable Aéreo San Cristóbal**.
21. 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,



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

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 **Cable Aéreo San Cristóbal**.

22. Que sobre el inmueble objeto de oferta se encuentra inscrito el siguiente litigio pendiente en la anotación No. 320 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-559000 ME de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona - SUR:

“ANOTACIÓN: No. 320. DEMANDA PROCESO DE PERTENENCIA.

DE: *Bautista Chacón Leonor*

A: *Quintero Díaz Vicente, Quintero Castebianco Javier, Quintero Díaz Francisca Ardila De Quintero Luisa Helena.”*

Es importante indicar que, la señora LEONOR BAUTISTA CHACON identificada con cedula de ciudadanía No. 20.282.189 fue identificada como poseedora del área en cuestión por la ficha social y censo del 14 de agosto de 2021, elaborada por el profesional social de la DTDP, aunado a esto, la señora Leonor solicitó un certificado especial mediante radicado No. 2022-214474 de fecha 20 de mayo de 2022 a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona - Sur de Bogotá D.C, con el fin de identificar frente a quienes iría dirigida la Demanda de pertenencia registrada mediante Oficio No. 2846 del 27 de septiembre de 2016, la cual hoy se puede evidenciar en la anotación No. 320 del Vur del folio No. 50S-559000 ME, aunado a esto, la poseedora realizó la entrega real y material al Instituto de Desarrollo urbano – IDU a través de Acta No. **6703 de 2024**.

23. Que el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, estableció el saneamiento por motivos de utilidad pública, aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, en el que “La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social

9



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente”.

24. Que el Decreto 737 del 10 de abril de 2014 reglamentó “*el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013*”.

Que el saneamiento por motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública con el propósito de sanear automáticamente cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Que la entidad adquirente cuando considere necesario y sin importar la etapa en la que se encuentre la negociación podrá aplicar la figura de saneamiento automático.

25. Que la Dirección Técnica de Predios del IDU, en atención al folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-559000 ME** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona SUR, procedió a dar aplicación al proceso de saneamiento automático, mediante oficio con radicado No. 202532500172081 con el propósito de adelantar los trámites tendientes a consolidar el derecho real de domino y el rompimiento del tracto sucesivo sobre la zona de terreno dispersa en el folio ME, predio ubicado en la KR



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

3A ESTE 40 38 SUR, respecto de todos los vicios de la tradición del mismo con base en lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y en el procedimiento establecido en el Decreto 737 del 10 de abril de 2014.

26. Que el artículo 3 del Decreto 737 de 2017 y de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.
27. 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.
28. Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y al artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo contiene la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa, así como el avalúo mencionado en el artículo cuarto.

LEY 9 DE 1989



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

(Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9o. *El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.*

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

...

Artículo 13. *Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.*

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante estas prohibiciones serán nulas de pleno derecho.

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

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

Inciso 3o. *Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se*

12



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.”

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

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

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

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

Artículo 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

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

Artículo 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

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

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

...



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

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

...

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial. Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al 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.

...



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

Parágrafo 1º. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Parágrafo 2º. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

...

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

Artículo 64º.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

...

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya

15



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67°.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1°.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2°.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 68°.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69°.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación.

16



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70°.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
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

17



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

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

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
 - 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



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

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 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 4º 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



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

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

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

29. Que, a través de la Ley 2195 de 2022 "*Por la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción*", se ordena a las entidades públicas del orden territorial a implementar dentro de sus Programas de Transparencia y Ética Pública, medidas de prevención del lavado de activos, de la financiación del terrorismo.

30. Que el Consejo Directivo del IDU, a través del Acuerdo No. 006 del 30 de marzo de 2023, adoptó la Política del Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG - SARLAFT que, para efectos del Subsistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG - SARLAFT, se denominará "Directriz", con el siguiente enunciado: "*El IDU se compromete a prevenir el Lavado de Activos (LA), y la Financiación del Terrorismo (FT), en los procesos institucionales a través de los cuales se invierten recursos públicos para el desarrollo de los proyectos de infraestructura de los sistemas de movilidad y espacio público; con el fin de promover una cultura de legalidad, transparencia e integridad para recuperar la confianza ciudadana y el respeto por lo público. "En el IDU los recursos públicos se respetan y se invierten con transparencia"*

31. Que el Director General del IDU expidió la Resolución No. 2384 del 5 de junio de 2023 "*POR LA CUAL SE DETERMINAN ROLES Y RESPONSABILIDADES PARA LA IMPLEMENTACIÓN,*



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

MANTENIMIENTO, MEJORA, DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO -SARLAFT IDU.”

32. Que la Directora General (E) del IDU expidió la Resolución No. 4349 del 12 de septiembre de 2023 *“POR LA CUAL SE APRUEBA EL MANUAL DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, SG - SARLAFT, DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU”*
33. Que una vez aplicados en el caso concreto los procedimientos internos atinentes con el Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG-SARLAFT, en lo relacionado con la gestión predial, se pudo determinar que las personas a las que se les formula la presente oferta de compra, no se encuentran incluidas en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo.
34. En caso que, en cualquier momento posterior a la expedición de la presente oferta de compra, se advierta, mediante las consultas regulares a SARLAFT que los titulares del derecho de dominio, sus mandatarios legítimamente acreditados, sus socios o representantes legales, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, procederá con la expedición del acto administrativo de expropiación administrativa y constituirá, consecuentemente, el correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

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

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición de una zona de terreno dispersa en un predio de ME, ubicado en la **KR 3A ESTE 40 38 SUR** de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de **100.00 M2** de terreno y un área de construcción así: **Construcción Piso 1 de 95.71 M2, Construcción Piso 2 de 101.21 M2, Construcción Piso 3 de 105.50 M2**, identificado con cédula catastral **001310131200000000**, CHIP **AAA0003MDZM** y matrícula inmobiliaria **50S-559000 ME**, todo de acuerdo al Registro Topográfico No. **42996A** del mes de septiembre de 2023, elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, mediante el procedimiento de Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa establecido en el capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo estipulado en la Ley 1682 de 2013, con destino a la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal**.

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



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

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

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige a los señores **QUINTERO DIAZ ROBERTO** Identificado con Cédula de Ciudadanía **5888**, **QUINTERO DIAZ FRANCISCA** Identificada con Cédula de Ciudadanía **20.018.329**, **QUINTERO DIAZ VICENTE** Identificado con Cédula de Ciudadanía **10355** y **QUINTERO CASTEBLANCO JAVIER** Identificado con Cédula de Ciudadanía **17.050.227**, en su calidad de titulares del derecho de dominio y a sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** sobre el predio ubicado en la zona de terreno dispersa sobre un predio de ME descrito en el artículo primero anterior.

ARTÍCULO CUARTO: Continuar con el proceso de adquisición predial con los titulares de los derechos reales de dominio del inmueble objeto de la presente oferta, antes relacionados, debido a no se encuentran incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO: En caso que, en cualquier momento posterior a la expedición de la oferta de compra, se advierta, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente oferta, sus mandatarios legítimamente acreditados, sus socios o representantes legales, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, procederá con la expedición del acto administrativo de expropiación administrativa y constituirá, consecuentemente, el correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.

ARTÍCULO QUINTO: El Valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$446.619.951) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS (\$429.384.320) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$17.235.631) MONEDA CORRIENTE**, por concepto 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 **Cable Aéreo San Cristóbal RT No. 42996A – INFORME TECNICO No. 2024-54 de 1/03/2024**, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

ARTÍCULO SEXTO: FORMA DE PAGO: EI INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a cancelar el precio antes estipulado, así: En caso que la actual propietaria, una vez notificada del presente acto administrativo acepte el precio indemnizatorio y suscriba promesa de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el pago se efectuará previa expedición del registro presupuestal y autorización expresa y

24



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

escrita del IDU por la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS (\$446.619.951) 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 orden de pago en la **Subdirección Técnica de Tesorería y Recaudo que hace parte del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, siempre que los propietarios cumplan 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 y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.



DTDP

202532500003786

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente oferta, para el efecto desde ya el titular de derecho del dominio o el poseedor regular inscrito autoriza de manera expresa e irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente a través de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**.

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

ARTÍCULO SÉPTIMO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1735 del 20/02/2025, Expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU.

ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-559000 ME**.

ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICAR La presente resolución a la titular del derecho real 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



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 e inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO DÉCIMO: COMUNICAR la presente Resolución a la señora **LEONOR BAUTISTA CHACON** quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía 20.282.189 y a sus herederos determinados e indeterminados (Poseedores), de igual forma a las empresas de servicios públicos para los fines pertinentes asociados a cancelación y taponamiento de servicios públicos. (la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, a la Empresa de Energía Codensa S.A. ESP., a la Empresa Vanti S.A. ESP.

Dada en Bogotá D.C., en Febrero 24 de 2025.

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CÚMPLASE



ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada el 24-02-2025 04:25:36 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Elaboró: CHRIS NASHIRA STEFANIA IBAGON RODRIGUEZ-Dirección Técnica de Predios

Chris Nashira Ibagón Rodríguez – Articuladora Jurídica DTDP. 

Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero - Articulador Técnico DTDP 

Revisión Grupo económico: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Articuladora Económica DTDP 

Revisión Financiera: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Articulador Financiero DTDP 

Revisión Avalúos: Néstor Andrés Villalobos - Articulador Grupo de Avalúos DTDP 



DTDP
202532500003786
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 378 DE 2025

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA PARCIAL Y SE
DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 42996A”**

Cable Aéreo San Cristóbal

REGISTRO TOPOGRAFICO 42996A

Bogotá, D.C,

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución a las siguientes personas, quienes, enterados de su contenido, manifiestan 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.

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
<p>Nombre del funcionario que realiza la verificación: <u>Nelly Rocio Olave Ballesteros</u></p> <p>Empresa Contratista: <u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO</u></p> <p>Número de consecutivo de avalúo y/o R.T: <u>RT 42996A/2024-54</u></p> <p>Fecha: <u>Radicado IDU 202452600446672 del 01 de marzo de 2024</u></p> <p>Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:</p> <p><i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i></p>				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	X		
2	Nombre de(los) propietario(s)		X	
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	X		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	X		
5	Solicitante del avalúo	X		
6	Cédula catastral	X		
7	Linderos	X		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	X		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		X	
10	Copia del plano de predio o predios	X		
11	Reglamentación urbanística	X		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	X		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	X		
14	Localización	X		
15	Topografía	X		
16	Forma del inmueble	X		
17	Método de avalúo según Resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	X		
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas.	X		
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	X		
20	Estimación del coeficiente de asimetría	X		
21	Limites superior e inferior	X		
22	Dotación de infraestructura de servicios	X		
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)	X		
24	Estratificación	X		
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	X		
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	X		
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	X		

FORMATO				
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0		
28	Estado de conservación y mantenimiento.	X		
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	X		
30	Número de pisos de la construcción.	X		
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.	X		
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			X
33	Consideraciones para la estimación de valor.	X		
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	X		
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	X		
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	X		
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			X
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	X		
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	X		
OBSERVACIONES				
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> <p style="text-align: right;"><i>Nelly Zúñiga</i></p>				
<p>Fecha solicitud revisión: <u>1/03/2024</u></p> <p>Fecha recibo revisión: <u>5/03/2024</u></p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>				

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		Radicado No:  202452600446672	
Fecha de Radicado:	01-03-2024	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2024EE8806 REVISION AV 2024 54 RT 42996A		
Anexos:	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



Doctor(a)
OSCAR RAMIREZ MARIN
Director Técnico de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
Calle 22 N° 6 – 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2024-54 RT 42996A
Radicado Cliente 202432500278511
Radicado UAECD 2024ER4119

Referencia: Proyecto Proyectos IDU – Contrato 1526-2022

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2024-54 del predio identificado con RT 42996A, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 42996A

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Se solicita sea tenido en cuenta el registro fotográfico contenido en el informe de avalúo No. 2022 – 209 RT 42996, donde con base en este, se determinen los valores adoptados para la construcción (estado de conservación, características constructivas), dado que el predio como se evidencio en la visita de inspección de avalúo 28/12/2023 para el avalúo No 2024 – 54 , sufrió un hecho de desmantelamiento.
---	---

RESPUESTA 1. Conforme a la solicitud hecha por el Instituto de Desarrollo Urbano se tiene en cuenta el registro fotográfico del 4 de abril de 2022.

SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los calculos a que haya lugar de las variables de lucro cesante y/o daño emergente
---	--

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Código Postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

RESPUESTA 2. Se realizan los ajustes correspondientes.

El avalúo se modifica.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica(E)
nnunez@catastrobogota.gov.co

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Código Postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2024 - 54

RT No 42996A

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 3A ESTE 40 38 SUR



**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: 2023 - 1229581 del 06 de Diciembre de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0003MDZM
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 001310131200000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 001310 - LA VICTORIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 28/12/2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-559000

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

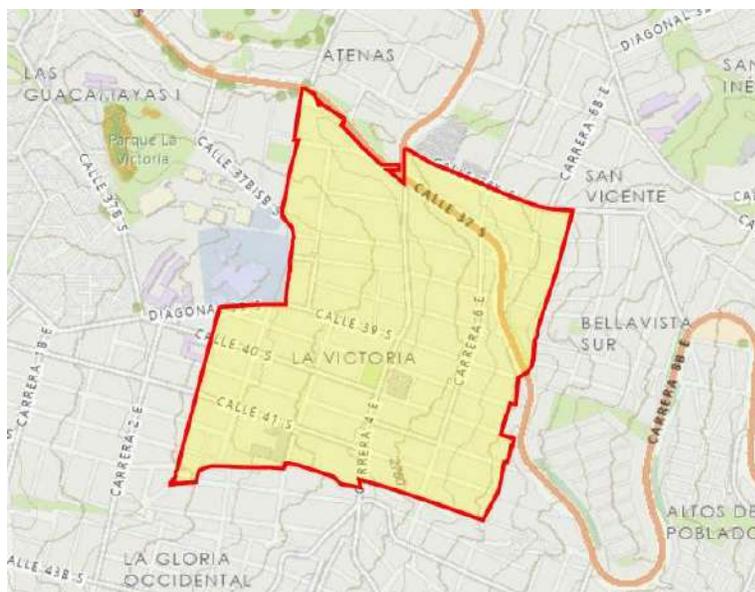
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 42996A de septiembre de 2023.
AREAS	Registro topográfico No. 42996A de septiembre de 2023.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica, SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 1229581

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Tomado de: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona sur, localidad (04) -San Cristóbal, sector Catastral La Victoria (001310) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos:

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: Por el norte: Con la Calle 37 Sur y Calle 36K Sur que lo separa de los sectores de de Atenas (001305) y San Vicente (001309).
- Por el oriente: Con la Carrera 6C Este y la Carrera 6A Este que lo separan del sector de Bellavista Sur (001313).
- Por el occidente Con la Carrera 3A Este y la Carrera 3 Este que lo separan de los sectores de Las Guacamayas I (001355) y San Martín Sur (001321).
- Por el sur: Con la Calle 41Bis Sur, la Calle 41 Sur y la Quebrada Los Toches que lo separan de los sectores de La Gloria Occidental (001311) y San José Sur Oriental (001314).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial la cual se desarrolla en casas de entre 1 y 3 pisos, cuyo sistema constructivo ha sido comúnmente los proyectos autoconstructivos. El sector y aledaños se presentan construcciones residenciales de edades de construcción de entre 40 y 50 años. En algunas manzanas y predios se han establecido pequeños locales comerciales correspondientes a actividades de comercio e intercambio de bienes básicos, como tienda de víveres, cigarrerías, panaderías. Así mismo, se observa un importante corredor comercial que se localiza a lo largo de la Carrera 4 Este, presentando mayor densidad del uso sobre el tramo que comprende la Calle 37 Sur hasta la Calle 40 Sur donde se localiza la Parroquia María Auxiliadora, sector de gran acopio comercial, tanto interno como externo (sobre la Carrera 4 Este).

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector es mínima. Es posible evidenciar algunos desarrollos nuevos de proyectos residenciales en propiedad horizontal, desarrollados en edificios de hasta de 4 pisos. Dichos proyectos son esporádicos, que se dan en algunos casos donde los terrenos sobrepasan los 200 m² de cabida superficial permitiendo la viabilidad de proyectos inmobiliario enfocados en la propiedad horizontal. Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas, las cuales, debido a su amplio espacio, son divididas internamente para generar unidades de vivienda independiente (apartamentos).

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00131013, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el

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





vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Para ingresar al sector y a la localidad, la Carrera 10 es la principal vía de acceso la cual corresponde a una vía que hace parte integral de la malla vial arterial de la ciudad y sobre la cual transita el sistema de transporte masivo Transmilenio. La Calle 37 Sur y sus variaciones en el recorrido desde el Portal del 20 de Julio como la Carrera 4C, permite el acceso a nivel local a la altura de la Carrera 4 Este la cual permite el ingreso directo al sector de La Victoria y demás sectores como La Gloria Oriental, La Gloria Occidental y finalmente conduce a sectores orientales localizados en la zona con mayor cota o altura como el sector de Altamira.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

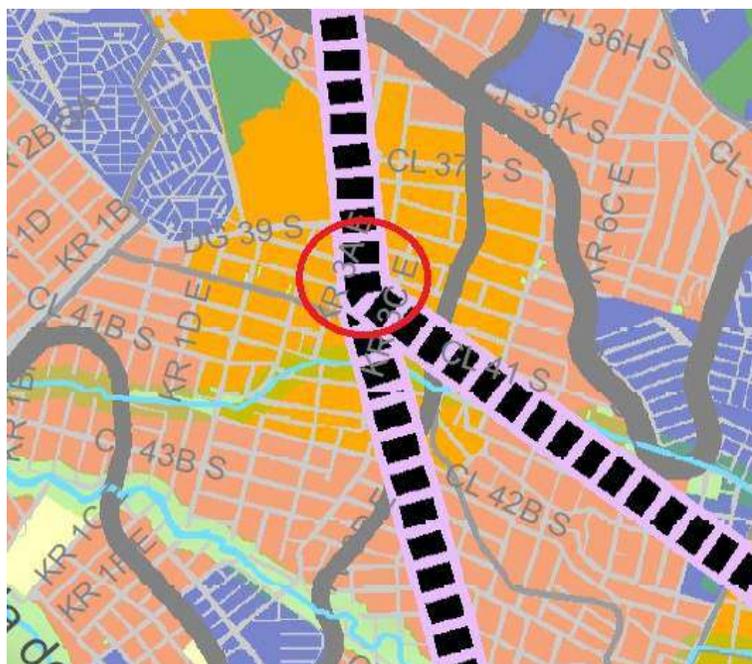
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	21 SAN CRISTOBAL
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades economicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1,3 para licenciamiento individual
NUMERO DE PISOS	Resultante

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

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige



Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual no se establecen usos principales.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se establecen los siguientes usos complementarios del suelo:

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



- Comercio y servicios básicos en todos los tipos (según área construida).
- Servicios de oficinas y servicios de hospedaje en todos los tipos (según área construida).
- Servicios al automóvil en todos los tipos (según área construida).
- Servicios especiales en todos los tipos (según área construida).
- Servicios logísticos en todos los tipos (según área construida).
- Producción artesanal en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).
- Industria liviana en todos los tipos (según área construida).
- Uso dotacional es libre de localización en todas las áreas de actividad, reglamentación en el Subcapítulo del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Decreto 555 de 2021.

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticas (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad Estructurante, en la cual se encuentra restringidos los usos de Industria Pesada para cualquier intervalo de área construida.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

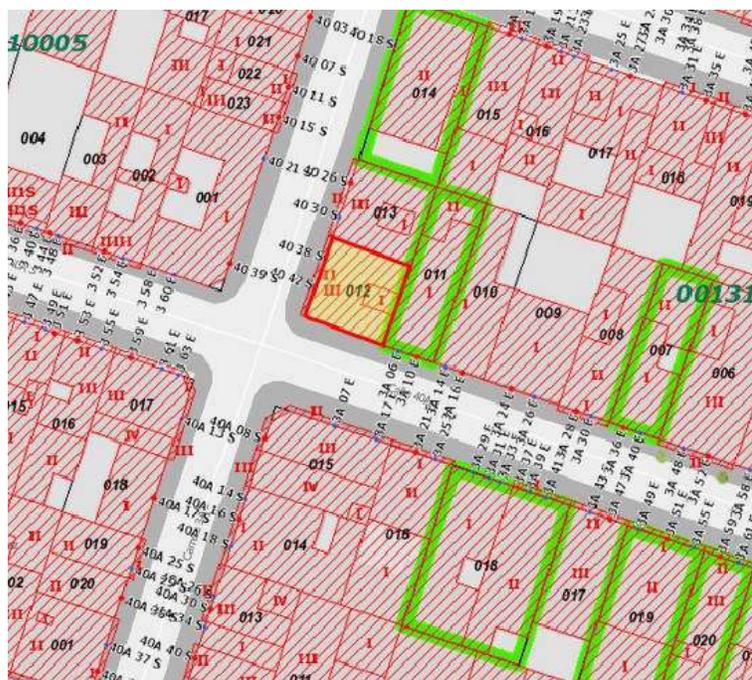
De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.4.1- Sistema de movilidad-Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano, regional y regional (Artículo 92. Sistema de Movilidad- Dcto 555 de 2021), el predio no encuentra en un área de integración multimodal.

De acuerdo con lo establecido en el plano CG-7-Actuaciones estratégicas (Artículo 478 del Dcto 555 de 2021)), el predio no se encuentra suscrito en ninguna actuación estratégica. El inmueble hace parte del plano aprobado US4/4, del desarrollo URBANIZACION LA VICTORIA, legalizado mediante la Resolución 265 del 01 de enero 1990.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se ubica en el sector de La Victoria sobre la K 3A Este entre las calles 40 y 41 Sur, con disposición esquinera, con dirección K3A ESTE 40 38 SUR.



Fuente: Sistema de Información Geográfica Catastral

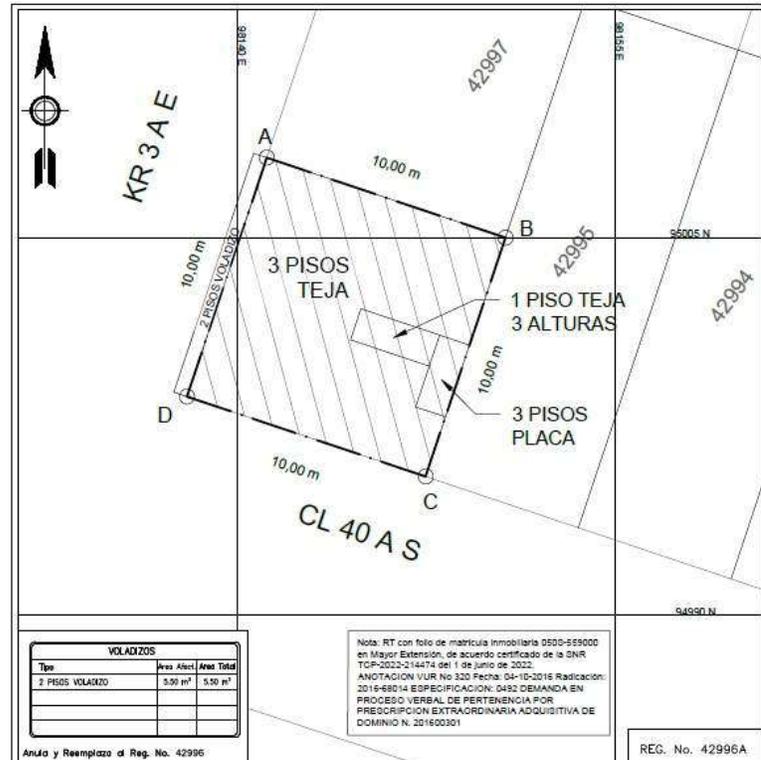
6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: En 10,00 metros con RT42997
- Sur: En 10,00 metros con Calle 40A Sur.
- Oriente: En 10,00 metros con RT42995
- Occidente: En 10,00 metros con K3A ESTE

Los linderos generales son los mismos descritos anteriormente.

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



Fuente: RT42996A

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

10,00 metros.

6.6. FONDO

10,00 metros.

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

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	100.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	100.00

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Construcción de 3 pisos.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas y vigas de amarre.
ESTRUCTURA	Mampostería estructural.
CUBIERTA	Una parte con teja, otra con placa.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo tolete a la vista.
MUROS	Piso 1 Pañetados, estucados y pintados. Piso 2 y 3 Los que se encuentran están pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Piso 1 Baldosa común. Piso 2 Madera.



	Piso 3 Cemento.
CIELO RASO	Pañetado y pintado para piso 1 y 2, piso 3 sin cielo raso.
COCINA	Mediana con mesón enchapado y paredes enchapadas.
BAÑO	Piso 1 Pequeño, enchapado.
PUERTAS INTERNAS	Piso 1 en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas.
VENTANERIA	Metálica con vidrios incoloros.
ENTREPISO	Placa.
CONSERVACIÓN	Mala
DISTRIBUCIÓN	Piso 1 Garaje, 4 habitaciones 3 sin acceso, 1 baño Piso 2 Total abandono, algunas cocinetas Piso 3 Estado de abandono, se observa muros parcialmente demolidos, desmantelamiento de aparatos sanitarios, sin techo, sin puertas.
EDAD (Vetustez)	45 años piso 1, 21 años piso 2 y 4 años piso 3.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 1	45	95.71	95.71	0	95.71
CONSTRUCCIÓN PISO 2	21	101.21	101.21	0	101.21
CONSTRUCCIÓN PISO 3	4	105.5	105.5	0	105.5

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





7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio de acuerdo con 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. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

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



URBANO NO PROTEGIDO

Para la definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se aplicó un estudio de mercado cumpliendo con las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Aplicando lo dispuesto por los artículos número 1 y número 10, se consolidó una muestra de tres (3) predios que se ofertan para la venta; a cada uno de estos predios se les calculo el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado, como se indica en los artículos número 3 y número 13 de la resolución, posteriormente se descontó el valor de la construcción al valor total del inmueble, este resultado se divide en el área total del terreno para así definir el valor por metro cuadrado por cada uno de los predios. Las ofertas consultadas se muestran a continuación:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
KR 3A ESTE 31D 72	\$370,000,000.00	\$360,000,000.00	2.70%	203.80	\$818,000.00	130.80	\$1,477,764.53
CL 37D SUR 6B 18 E	\$225,000,000.00	\$215,000,000.00	4.44%	144.34	\$774,000.00	70.00	\$1,475,440.57
CL 39A SUR 3 42 ES	\$450,000,000.00	\$430,000,000.00	4.44%	453.46	\$561,000.00	115.25	\$1,523,721.82

PROMEDIO	\$1,492,308.97
DESVIACION ESTANDAR	\$27,229.13
COEFICIENTE DE VARIACION	1.82%
LIMITE SUPERIOR	\$1,519,538.10
LIMITE INFERIOR	\$1,465,079.85
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.62

Se verificó para cada una de las ofertas del estudio de mercado que sus áreas de terreno y construcción fuesen comparables con las del predio objeto de estudio y así mismo su tipología constructiva. Como elemento de análisis fundamental, se tuvo en cuenta la norma de uso del suelo de cada una de las ofertas en virtud de lo establecido en el Decreto Distrital 555 de diciembre de 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Áreas de actividad y usos de suelo.

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de venta se evidenciaron valores oscilan entre \$1.465.079 y \$1.519.538 por metro cuadrado, con un promedio de \$1.492.308/m², con una desviación estándar de \$27.229 y un coeficiente de variación de 1.82%, el cual es estadísticamente representativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 la Resolución 620 de 2008 del IGAC; se adopta el valor promedio redondeado, es decir \$1.492.000.

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





9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini.



Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN PISO 1	95.71	45	100	45.00%	2	34.34%	\$385,294.80	\$1,122,000.00	\$737,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 2	101.21	21	100	21.00%	2	14.91%	\$167,290.20	\$1,122,000.00	\$955,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 3	105.50	4	100	4.00%	2	4.56%	\$51,163.20	\$1,122,000.00	\$1,071,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

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

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

-La normatividad urbanística que cubre 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.

En cuanto a la construcción:

-Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.

-Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación, es importante anotar que en visita efectuada en diciembre 23 de 2023 se evidencia que la misma amenaza ruina; sin embargo, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano en oficio DTDP 202432500278511 (2024ER4119) requiere que la valoración de la construcción se realice conforme a la visita efectuada en abril 4 de 2022 del cual se anexa el registro fotográfico.

En general:

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

-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.

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.



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 3A ESTE 40 38 SUR

CHIP: AAA0003MDZM

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	100.00	\$1,492,000	\$149,200,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	95.71	\$737,000	\$70,538,270
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M2	101.21	\$955,000	\$96,655,550
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	105.50	\$1,071,000	\$112,990,500
AVALÚO TOTAL				\$429,384,320

SON: CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

FECHA: 21 de Febrero de 2024

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe 2024 - 54 del 5 de febrero de 2024, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 202432500278511 (2024ER4119).

Elaboró:


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

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ



Vo. Bo. Profesional control de calidad: **MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**
R.A.A. No. AVAL-52617497

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: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR		
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23	
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	42996A



Fachada



Entorno



Entorno



Garaje

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR	
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 42996A



Hall



Baño



Habitación



Vista General Piso 1

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR	
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 42996A



Acceso Piso 2



Vista General



Cocina



Habitación

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR	
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 42996A



Habitación



Habitación



Vista General



Acceso Piso 3

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR	
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 42996A



Vista General



Vista General



Vista General



Vista General

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR	
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 42996A



Vista General



Vista General



Vista General



Vista General

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-1229581	Nomenclatura: KR 3A ESTE 40 38 SUR	
Código Sector: 001310131200000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 28-DEC-23
Número Avalúo: 2024 - 54	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 42996A



Vista General



Vista General



Entorno



Entorno

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





UAECD
Catastro Bogotá

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 54 RT N° 42996A

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	CASA	CL 37D SUR 6B 18 ESTE	\$ 225,000,000	4.44%	\$ 215,000,000	70	\$ 1,475,440.57	144.34	\$ 774,000	\$ 111,719,160	Luis Ibañez		01-JAN-24	CASA DE 2 NIVELES, UBICADA EN EL BARRIO LA VICTORIA, 1 NIVEL ANTEJARDÍN, 3 ALCOBAS, BAÑO, COCINA SEMINTEGRAL, ZONA DE LAVANDERÍA, PISOS EN BALDOSA, 2 NIVEL SALA, COMEDOR, 3 ALCOBAS, COCINA SEMINTEGRAL, ZONA DE LAVANDERÍA, PISOS EN CERÁMICA, SERVICIOS AGUA, LUZ.	
2	CASA	CL 39A SUR 3 42 ESTE	\$ 450,000,000	4.44%	\$ 430,000,000	115.25	\$ 1,523,721.82	453.46	\$ 561,000	\$ 254,391,060	Felipe Buitrago		01-JAN-24	Cuenta con 7 cocinas y baños,	
3	CASA	KR 3A ESTE 31D 72 SUR	\$ 370,000,000	2.70%	\$ 360,000,000	130.8	\$ 1,477,764.53	203.80	\$ 818,000	\$ 166,708,400	Irene Beltran		01-FEB-24	Corresponde a una casa de 3 pisos. Cuenta con 2 garajes, 2 apartamentos por piso, 1 balcon y un patio de luz.	

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 A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Tres pisos.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8,165,048.90
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 22,473,312.63
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 54,093,851.80
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 29,458,040.47
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,929,784.41
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 6,102,395.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 12,389,650.91
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,041,653.88
9	CUBIERTA	\$ 11,954,004.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 21,939,599.55
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 13,035,254.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 11,427,348.28
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,210,858.35
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 704,734.65
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,956,852.00
16	CERRAJERÍA	\$ 998,226.00
17	EXTERIORES	\$ 4,626,069.26
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,866,567.61
19	PERSONAL	\$ 49,005,960.00
COSTO DIRECTO		\$ 270,379,212.11
COSTO UNITARIO I		\$ 1,121,905.44
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,121,905.44
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,122,000.00

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: a6c30aaa



<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) 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: a6c30aaa



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: a6c30aaa



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



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 de procesos disciplinarios 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 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

a6c30aaa



PIN de Validación: a6c30aaa



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



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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bf310b0c



<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) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80541948, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80541948.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN 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
01 Feb 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
01 Feb 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
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bf310b0c



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

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
01 Feb 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
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

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
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bf310b0c



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: TV. 74 # 11A-15 TO 2-1004
Teléfono: 3158266694
Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80541948

El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN 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

bf310b0c

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bd170b01



<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) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52617497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ** 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
30 Mar 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
30 Mar 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd170b01



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 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
30 Mar 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd170b01



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



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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23
Teléfono: (+57)3114770992
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: bd170b01



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



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52617497

El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ 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

bd170b01

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 Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



Dirección	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 3A ESTE 40 38 SUR	CHIP	AAA0003MDZM
Registro Topográfico	42996A	Código Sector	001310 13 12 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	50S-559000
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$16,495,098
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$740,533
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			\$17,235,631
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			\$17,235,631
SON:	DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 5 de febrero de 2024 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202432500278511, radicado UAECD (2024ER4119).			

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: 21 de Febrero de 2024

Elaboró:

OSCAR JAMITH HUERTAS PABON

PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-80541948

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497



Dirección	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$429,384,320
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$429,384,320
DAÑO EMERGENTE	\$17,235,631
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$17,235,631
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$446,619,951
SON: CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 5 de febrero de 2024 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTD 202432500278511, radicado UAECD (2024ER4119).	

FECHA: 21 de Febrero de 2024

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS

SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA(E)

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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

Dirección	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A
Avalúo Comercial	\$429,384,320		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,288,153
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$244,749
Copias (19 páginas)	12	\$4,600	\$55,200
IVA Copias (19%)	19%		\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$131,376
Recaudo a Terceros			\$43,500
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$1,842,278
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,763,417
Total Gastos de Escrituración			\$2,763,417
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.104%		\$4,740,403
Sistematización y Conservación documental	2%		\$94,808
Porcentaje a aplicar	150%		\$7,252,816
Total Gastos Registro			\$7,252,816
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$4,293,843
Porcentaje a aplicar	150%		\$6,440,765
Costos Administrativos	150%	\$25,400	\$38,100
Total Gastos Beneficencia			\$6,478,865
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$16,495,098

Fuente: Resolución No 00387 del 23 de enero de 2023 y No 00009 del 6 de enero de 2023 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$213,521	\$213,521
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.	1	\$527,012	\$527,012
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$740,533

Fuente: ENERGÍA: Tarifas Condensa vigencia mayo 2023
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2023
EAAB: Resolución No 1329 del 27 diciembre 2022

Nota: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3)

Dirección	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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	\$0	273.75	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Dirección	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

“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	KR 3A ESTE 40 38 SUR		
CHIP	AAA0003MDZM	Registro Topográfico	42996A

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.