



STAP

202532600938301

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., Agosto 29 de 2025

Señor(a)

JOSE EFREN QUIMBAY GOMEZ y a sus HEREDEROS DETERMIANDOS E INDETERMIANDOS

CL 60 Sur. 77 G 44 INT 1

Bogotá - Bogotá DC

REF: Notificación por aviso de La Resolución No. 1597 de fecha 23 de julio de 2025 por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial RT 55260, del proyecto denominado Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa.

Respetados:

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarle mediante el presente AVISO la **Resolución No. 1597 de fecha 23 de julio de 2025** por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial **RT 55260**, del proyecto denominado Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 60 SUR 77G 44 IN 1**, e identificado con cedula catastral BS 16759, CHIP AAA0022YPAW y matrícula inmobiliaria 050S-563636, correspondiente al Registro Topográfico No. **55260**.

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 No. 1597 de fecha 23 de julio de 2025** por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial RT 55260, del proyecto denominado Construcción

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.

1



STAP

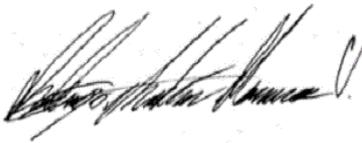
202532600938301

Información Pública

Al responder cite este número

de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa, copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2024-85 de 10/03/2025, y copia del Registro Topográfico No. 55260.

Cordialmente,



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 29-08-2025 03:05:24 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 89 Folios

Elaboró: ALVARO JESUS SAAVEDRA VILLALOBOS-Subdirección Técnica de Adquisición Predial

Revisó: Chris Nashira Stefania Ibagon Rodriguez – STAP

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.

2



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

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 5° establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
7. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibídem, establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.
8. Que conforme al artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.
9. Que el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que “Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurran treinta (30) días hábiles

2



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente.”

10. Que el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”, en su artículo 455, facultó expresamente a la Administración Distrital, y dentro de ésta a los Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.
11. Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit. número 899.999.081- 6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto conforme a lo indicado en el Acuerdo del Concejo 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.
12. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1.997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
13. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social, la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada ley 1682 de 2013.

3



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

14. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016 “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016–2020 “Bogotá mejor para Todos” el cual se encuentra estructurado en tres pilares fundamentales y cuatro ejes transversales consistentes con el programa de gobierno que contienen las políticas sectoriales y generales, las cuales se desarrollarán mediante programas a ejecutar por la diferentes Entidades Distritales. Uno de los pilares estructurales corresponde al de la Democracia Urbana, dentro del cual se encuentra el programa Mejor Movilidad para Todos, que tiene como objetivo mejorar la calidad de la movilidad y de la accesibilidad que provee el Distrito para todos los usuarios: peatones ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado.
15. Que el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Mejor Para Todos – 2016 - 2020, incluyendo la obra: **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa**”, en concordancia con los dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
16. Que mediante la Resolución 2464 del 7 de junio de 2019, expedida por la Directora General del IDU, se anunció la puesta en marcha del proyecto denominado **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa**.
17. Que el proyecto **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa**, será financiado a través de la asignación para la Inversión Regional- Departamentos, del Sistema General de Regalías- SGR, según aprobación de recursos por parte de la Alcaldía Mayor a través del Decreto Distrital 227 de 28 de junio de 2021. Que mediante el Decreto Distrital No. 639 del 24 de octubre de 2019, expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., se declaró la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos

4



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

reales, para ejecución del citado proyecto, tal y como lo dispone el artículo 1° del mismo, así:

“Artículo 1°.- Condiciones de Urgencia. De conformidad con los numerales 2 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto Construcción de la Intersección a Desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa, Bogotá., que de manera preliminar se indican en la Resolución 2464 del 7 de junio de 2019 “Por medio de la cual se anuncia el Proyecto Intersección Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa, en la Ciudad de Bogotá. D. C.”, expedida por la Directora General del IDU y sus planos anexos, documentos que forman parte integral del presente Decreto.

Esta declaratoria surte los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 para permitir que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU adelante los trámites de expropiación administrativa.

Parágrafo primero: El Instituto de Desarrollo Urbano - IDU determinará mediante decisión motivada, la adquisición de los predios que se requieran e iniciará los trámites correspondientes para adelantar la expropiación administrativa, conforme al procedimiento contenido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo establecido en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

Parágrafo segundo: Efectuado el registro de la decisión en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU podrá exigir la entrega material de los inmuebles conforme lo señalado en el numeral 3 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, parágrafo del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.”.

18. Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Resolución No. **1777** del **12/09/2019**, definió el trazado y las zonas de reserva para la

5



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

infraestructura del proyecto denominado **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa.**

19. Que la Ley 152 del 15 de julio de 1994 “Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”, establece en el literal f) del artículo 3°, que uno de los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación, es la “(...) f) Continuidad. Con el fin de asegurar la real ejecución de los planes, programas y proyectos que se incluyan en los planes de desarrollo nacionales y de las entidades territoriales, las respectivas autoridades de planeación propenderán porque aquéllos y tengan cabal culminación;(...)”
20. Que los procedimientos y criterios para el reconocimiento del componente económico del Plan de Gestión Social se rigen por lo dispuesto en los Decretos 296 de 2003 y 329 de 2006 y la Resolución 005965 de 2006 expedida por el instituto de Desarrollo Urbano.
21. Que el inmueble ubicado en la **CL 60 SUR 77G 44 IN 1** de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **81,80 M2 de TERRENO** y un área de construcción así: **ENRAMADA DE 11.95 M2, MURO CERRAMIENTO DE 63.20 M2**, identificado con cédula catastral **BS 16759**, CHIP **AAA0022YPAW** y matrícula inmobiliaria **050S-563636**, es requerida para el desarrollo de la obra **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa.**
22. Que las razones consignadas anteriormente se adecuan a las exigencias contenidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que permiten al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, adelantar los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa.**
23. Que sobre el inmueble objeto de oferta se encuentra inscritas la siguiente medida cautelar en la anotación No. 320 del folio de matrícula inmobiliaria No. 050S-563636 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona SUR:

6



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”**

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

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

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

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

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

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

Artículo 16. *Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando*



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”**

medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

...

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

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

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

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

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

9



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

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.

...

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.



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”**

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

...

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66°.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

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.



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

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

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

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

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

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.



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

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

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

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
 - a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
 - b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;
 - c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

13



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”**

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

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*

14



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

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.

26. 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.
27. 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"*
28. 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, MANTENIMIENTO, MEJORA, DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO -SARLAFT IDU."**
29. 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"**

15



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

30. 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.
31. 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.
32. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido, se encuentran amparados en el presupuesto **SISTEMA GENERAL DE REGÁLIAS**.
33. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que con base en las anteriores consideraciones **EL SUBDIRECTOR TÉCNICO DE ADQUISICIÓN PREDIAL (E) DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU**.



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición **del inmueble** ubicado en la **CL 60 SUR 77G 44 IN 1** de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **81,80 M2 de TERRENO** y un área de construcción así: **ENRAMADA DE 11.95 M2, MURO CERRAMIENTO DE 63.20 M2**, identificado con cédula catastral **BS 16759**, CHIP **AAA0022YPAW** y matrícula inmobiliaria **050S-563636**, todo de acuerdo al Registro Topográfico No **55260** del mes de diciembre 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: **Construcción de la Intersección a desnivel de la Autopista Sur (NQS) con Avenida Bosa.**

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

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige al señor **JOSE EFREN QUIMBAY GOMEZ** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 2.930.086 E. P. D. y a sus **HEREDEROS DETERMIANDOS E INDETERMIANDOS** en su calidad de titular del derecho de dominio del inmueble 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

17



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

ARTÍCULO SEXTO, FORMA DE PAGO: EL 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 escrita del IDU por la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$95.836.240) 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,



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

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

PARÁGRAFO CUARTO: De igual manera en caso de la procedencia de la Expropiación administrativa se descontará del rubro equivalente al Daño emergente, el valor correspondiente al pago del impuesto de Registro (Beneficencia), 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 del SISTEMA GENERAL DE REGALIAS, del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, proyecto de inversión con código BPIN 2019000050067, según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **4225 del 12/03/2025** expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del Instituto de Desarrollo Urbano IDU por medio del SGR.

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 **050S-563636**.

ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICAR La presente resolución al señor **JOSE EFREN QUIMBAY GOMEZ** quien en vida se identificó con cédula de

20



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

ciudadanía No. 2.930.086 E. P. D. y a sus HEREDEROS DETERMIANDOS E INDETERMIANDOS en su calidad de titular del derecho de dominio, o al poseedor regular inscrito, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 e inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO DÉCIMO: COMUNICAR la presente Resolución 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. y al Juzgado 022 Civil Municipal De Bogotá D. C, en virtud de la DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA con radicado No. 110014003022202200019600 inscrita en la anotación No. 08, mediante oficio No. 1200 de fecha 13-07-2022.

Dada en Bogotá D.C., en Julio 23 de 2025.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA
Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 23-07-2025 10:43:03 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 66 Folios

Elaboró: ALVARO JESUS SAAVEDRA VILLALOBOS-Subdirección Técnica de Adquisición Predial

REVISIONES Y APROBACIONES

Proyecto: Alvaro Jesus Saavedra villalobos. - Gestor Jurídico DTDP

Revisión Jurídica: Chris Ibagón - Articuladora Jurídica DTDP

Revisó: Néstor Andrés Villalobos - Componente Avalúo DTDP.

Revisó: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Componente Económica DTDP



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

Revisó: Edgar Mauricio Forero - Componente Técnica DTDP

Revisó: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Componente Financiera DTDP

Revisó: Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama – STAP (E)
RT 55260

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama
Especialista en Gestión Técnica
Relaciones Públicas
Teléfono: 3388680

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,



STAP
202532600015976
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1597 DE 2025
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL RT 55260.”

Nombre: _____
C.C.
T.P.

FORMATO

LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS

**CÓDIGO**

FO-GP-18

PROCESO

Gestión Predial

VERSIÓN

3

Datos de apoyos a la supervisión

Nombre del evaluador que realiza el control de calidad: Jorge Leonardo Suarez Avendaño

Contrato de prestación de servicios: IDU - 608- 2025

Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad: A391162015 - 1094248844

Registro del evaluador que practica el control de calidad: AVAL-1094248844

Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad: MARIA ALEJANDRA MONCALEANO

Contrato de prestación de servicios: IDU-134-2025

Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad: 25222-345366CND

Registro del evaluador que aprueba el control de calidad: AVAL-1032462173

Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo**Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo**

Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:

Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

Contrato Interadministrativo:

Contrato 1674-2021

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

AV 2024-85 / RT 55260

Acta de comité de aprobación de avalúo:

Acta de comité No. 50

Fecha del acta de aprobación de avalúo:

13/03/2025

Fecha de aprobación de avalúo:

13/03/2025

Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.

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

Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	x		
2	Nombre de(los) propietario(s)			x
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	x		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	x		
5	Solicitante del avalúo	x		
6	Cédula catastral	x		
7	Linderos	x		

FORMATO			
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	Gestión Predial	3	
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	x	
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		x
10	Copia del plano de predio o predios	x	
11	Reglamentación urbanística	x	
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	x	
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	x	
14	Localización	x	
15	Topografía	x	
16	Forma del inmueble	x	
17	Método de avalúo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	x	
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	x	
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	x	
20	Estimación del coeficiente de asimetría		x
21	Límites superior e inferior	x	
22	Dotación de infraestructura de servicios	x	
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)	x	
24	Estratificación	x	
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x	
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x	
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x	
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x	
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x	
30	Número de pisos de la construcción.	x	
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		x
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)	x	

FORMATO								
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS								
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN						
FO-GP-18	Gestión Predial	3						
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						
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	x						
DIAGNÓSTICO								
El Avalúo comercial cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.								
Número de radicación del avalúo <u>202552600358052</u> Fecha solicitud revisión: <u>10/03/2025</u> Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____								
Resultado final de la verificación:			Avalúo APROBADO	<table border="1"> <tr> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td></td> </tr> </table>	SI	NO	x	
SI	NO							
x								

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:  202552600358052	
Fecha de Radicado:	10-03-2025	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:	2025EE8938 REVISION AV 2024 85 RT 55260		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 06-03-2025 14:34:59
Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE8938 Fol:1 Anex:1
ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
ASUNTO: RTA REVISION DE AVALUO: 2025-85 RAD.UAEC.D. 2025ER1075
OBS: RAD. 202532500070051

Doctor(a)
ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica 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 2024-85 RT 55260
Radicado Cliente 202532500070051
Radicado UAEC.D 2025ER1075

Referencia: Proyecto Avalúos Comerciales e indemnizaciones (Avalúos de Referencia y Certificaciones de Cabida y Linderos) IDU - Contrato 1674-2021

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2024-85 del predio identificado con RT 55260, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 55260

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Método de avalúo	Para determinar el valor comercial del predio, se solicita reconsiderar tomar nuevamente, el modelo de implementar servidumbre de tránsito expuesto en el avalúo entregado mediante radicado 2024EE15159, se aclara que el IDU-DTDP mediante los oficios de revisión no puso objeción alguna en considerar la servidumbre de tránsito por donde actualmente el predio la tiene. Únicamente las solicitudes de revisión se encaminaban a que, en el ejercicio planteado, no se ajustara el valor comercial resultante, con el ajuste de forma como se observa en la siguiente imagen: Como se puede observar, la solicitud indica no aplicar el ajuste de forma al valor comercial resultante, una vez descontada la indemnización por servidumbre, toda
---	---

vez que en el ejercicio planteado se estableció este ajuste con motivo de la nueva forma geométrica que obtendría el predio con objeto del englobe del área de servidumbre con el área del predio objeto de avalúo. Es claro que, con la servidumbre propuesta, esta área no modifica el área del predio objeto de avalúo, ni tampoco la forma geométrica original, toda vez que se configura un derecho real sobre un bien inmueble ajeno, y esta indemnización ya fue calculada y descontada en el avalúo en comento. Adicionalmente vale la pena citar que, con la nueva propuesta metodológica para determinar valor comercial, no se aplica ajuste por forma. Sumado a lo anterior, es oportuno mencionar que de conformidad con el Decreto 1420 de 1998 artículo 2, citado en el oficio de respuesta a la revisión, se entiende por valor comercial el más favorable en el cual éste se transaría en el mercado, en este sentido se debe analizar y determinar si por la particularidad que tiene el predio, el valor mínimo a adoptar sea el valor comercial del terreno en bruto, como el valor absoluto que tiene un predio ubicado en suelo urbano, sin que presente afectaciones o limitaciones por norma urbanística. Este análisis es oportuno de realizar, debido a que se determina que el valor comercial del predio es de \$ 47.001.050, valor comercial inferior al costo que debe hacer el comprador por servidumbre \$94.382.250, hecho que hace inviable la comercialización de este inmueble en términos de transacción mercantil.

RESPUESTA 1. Respuesta: Acorde a su solicitud en la cual se da la siguiente instrucción "Para determinar el valor comercial del predio, se solicita reconsiderar tomar nuevamente, el modelo de implementar servidumbre de tránsito expuesto en el avalúo entregado mediante radicado 2024EE15159, se aclara que el IDU-DTDP mediante los oficios de revisión no puso objeción alguna en considerar la servidumbre de tránsito por donde actualmente el predio la tiene."; se toma la decisión de proyectar la constitución de la servidumbre de paso, atravesando la construcción del predio vecino por la mitad (teniendo en cuenta que el predio vecino es del mismo propietario).

Respuesta: Es claro mencionar que la servidumbre de paso, tal como ustedes dan la instrucción, corresponde a una servidumbre constituida sobre un área construida que atraviesa el predio ajeno por la mitad de su vivienda, sin embargo, metodológicamente acorde a su solicitud "Para determinar el valor comercial del predio, se solicita reconsiderar tomar nuevamente, el modelo de implementar servidumbre de tránsito expuesto en el avalúo entregado mediante radicado 2024EE15159, se aclara que el IDU-DTDP mediante los oficios de revisión no puso objeción alguna en considerar la servidumbre de tránsito por donde actualmente el predio la tiene."; se realiza el cálculo del valor de la servidumbre cuantificando únicamente el valor del área de terreno ocupada o requerida para el acceso al predio (teniendo en cuenta que el predio vecino es del mismo propietario).

Respuesta: Como ya se mencionó en los diferentes oficios anteriores, se debe tener claro que, con las condiciones normativas, físicas y jurídicas actuales, el predio se encuentra fuera del mercado; ya que no es viable comercializar el inmueble objeto de avalúo manteniendo la condición actual de no contar con un acceso sobre vía como lo exige la norma, mucho menos cuando implica atravesar la construcción existente del predio vecino por la mitad.

SOLICITUD 2

Corrección técnica de indemnización. Validar calculo de indemnización	Si el valor comercial del predio cambia, se solicita realizar los cálculos que haya a lugar en las variables de Lucro cesante y Daño emergente.
---	---

RESPUESTA 2. CONCLUSIÓN: Considerando todos los elementos anteriormente mencionados, se modifica el valor comercial, al igual que los componentes de daño emergente y lucro cesante del Avalúo Comercial No. 2024-85 para el RT55260 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Por último, teniendo en cuenta los tiempos y/o los procesos de respuesta aquí y en los anteriores comunicados, realizados, se entiende por decidida la revisión en el marco de los artículos 15, 16 y 17, que hace parte del capítulo de controversia de los avalúos del Decreto 1420 de 1998.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.03.07 21:27:04
-05'00'

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

Elaboró: MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 
Revisó: PATRICIA MOLINA MOLINA 
Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



2024 - 85

RT No 55260

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 60 SUR 77G 44 IN 1

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85
RT No 55260

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2024 - 107025 del 06 de Febrero de 2024
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0022YPAW
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: BS 16759
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 004553 - ANDALUCIA II
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Urbanizado No Edificado
- 1.9. FECHA VISITA: 21/02/2024

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00563636

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 55260 de diciembre de 2023
AREAS	Registro topográfico No. 55260 de diciembre de 2023
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2024 - 107025

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <https://sinupot.sdp.gov.co/visor/>

4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral Andalucía II (004553), se ubica en la localidad siete Bosa, de Bogotá D.C., limita con

- Por el norte: La Carrera 78 H (KR 78 H), sector catastral Bosa (004522) y las carreras 78D y 78C Bis , sector catastral José Antonio Galán (004569).
- Por el oriente: La Calle 59 Sur, sector catastral Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y la Calle 58G Sur, sector catastral La Cecilia (004532).
- Por el occidente La Calle 63 Sur, el sector catastral Gualoche (004552).



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT No 55260

- Por el sur: Calle 57R Sur (Autopista Sur), sectores catastrales La Estancia (002418) y Primavera II (002428).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por la conformación de desarrollos urbanísticos de vivienda no propiedad horizontal (NPH), además de ser una zona de actividad residencial con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente en los ejes de tránsito del servicio público de transporte en el sector. La zona comercial se ubica sobre la AC 57R Sur y la Calle 59 Sur. Presencia de dotacionales en sus alrededores como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de diferentes tipologías y con alturas de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

El sector presenta una dinámica edificadora media debido a que se encuentran pocos lotes en el sector que se están desarrollando, el desarrollo principalmente se presenta por remodelación o demolición de las construcciones existentes y algunos proyectos de vivienda.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

De conformidad con Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, la manzana 00455378 del sector ANDALUCIA II, dentro de la cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se clasifica dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda. 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

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur), La Avenida Carrera 71B (Avenida Ciudad de Cali) y la Calle 59 Sur, vías por las cuales circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT No 55260

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

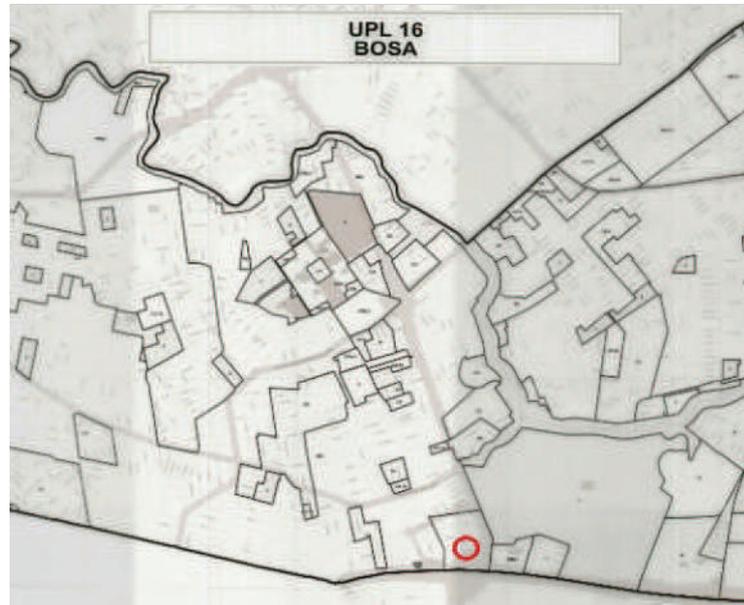
Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, el cual se "Adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" - POT, el predio objeto de avalúo se reglamenta:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	17 BOSA
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades economicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovacion Urbana
INDICE BASE	1.3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





Fuente: UPL Bosa

5.1. USOS PRINCIPALES

No aplica.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Residencial Unifamiliar - Bifamiliar y Residencial Multifamiliar Colectiva - habitacionales con servicios. Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios al Automóvil tipo 1, tipo 2 y tipo 3, Comercio y Servicios - Servicios Especiales tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Comercio y Servicios - Servicios Logísticos tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Industrial - Producción Artesanal tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Industrial - Industria Liviana tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Industrial - Industria Mediana tipo 1, tipo 2 y tipo 3. Dotacional tipo 1, tipo 2 y tipo 3.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

No aplica.

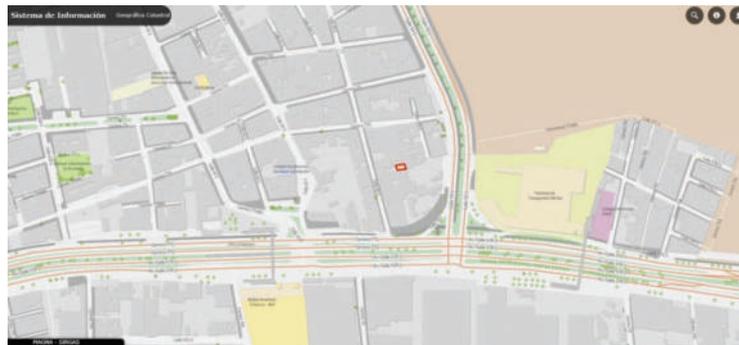
5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio se encuentra legalizado dentro del desarrollo urbanístico Nicolás Escobar, mediante Acuerdo 22 del 1 de enero de 1963 e incorporado en el plano B113/4A.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio objeto de valoración se ubica en el costado oriental de la CL 60 Sur, entre la KR 77G y la KR 77H, de tipo medianero con nomenclatura domiciliaria CL 60 SUR 77G 44 IN 1. El predio no cuenta con frente sobre vía pública y se accede a través del predio vecino con RT52086B.

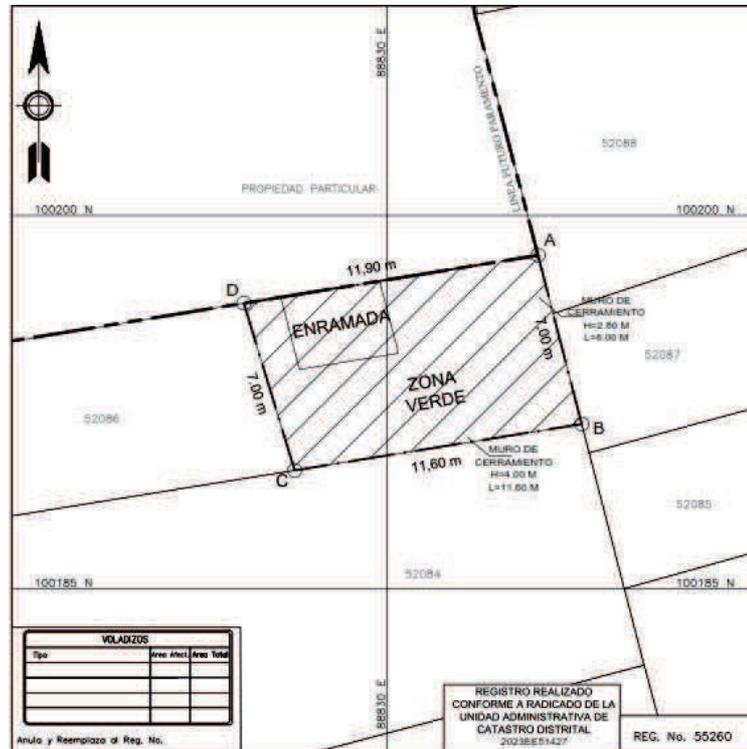


Fuente: <https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/>

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

- Norte: En 11,90 metros con propiedad particular.
- Sur: En 11,60 metros con el predio RT 52084.
- Oriente: En 7,00 metros con los predios con RT 52087 y RT 52088.
- Occidente: En 7,00 metros con el predio con RT 52086B.

Nota: Linderos del predio objeto de avalúo que se encuentra en su totalidad dentro del área en reserva vial.



Fuente: Plano de RT suministrado por el IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

7,00 metros.

6.6. FONDO

11,75 metros en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	81.80
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	81.80

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Corresponde a un lote utilizado como patio del predio vecino, al cual se encuentra anexo físicamente como complemento de su uso residencial.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	No tiene.
ESTRUCTURA	Postes de madera.
CUBIERTA	Teja de zinc.
ACABADOS	
FACHADA	No tiene.
MUROS	No tiene.
DESCRIPCIÓN PISOS	En tierra.
CIELO RASO	No tiene.
COCINA	No tiene.
BAÑO	No tiene.
PUERTAS INTERNAS	No tiene.
PUERTAS EXTERNAS	No tiene.

VENTANERIA	No tiene.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Un espacio de almacenamiento.
EDAD (Vetustez)	12 años
REMODELACIONES	Ninguna.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
ENRAMADA	12	11.95	11.95	0	11.95

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
MURO CERRAMIENTO	M2	63.20

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT No 55260

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.

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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.

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Con el fin de estimar de la manera más aproximada el valor comercial del terreno y partiendo de valores de mercado, se llevaron a cabo una secuencia de cálculos que se explican a continuación:

Inicialmente es necesario, establecer la localización del predio objeto de avalúo. Este se localiza de manera interna dentro de la manzana catastral 78 del sector 004553. Dado que la información del RT difiere de la capa de loteo de la UAECD, se dibujan las coordenadas del predio y se ubica sobre la capa de loteo, obteniendo el siguiente resultado:



De acuerdo con el anterior esquema, jurídicamente el predio, se considera un predio sin acceso a la vía pública, pues las vías más cercanas que son la CL 60 SUR, la CL 59A SUR y la AV BOSA (CL 59 SUR) no están contiguas a alguno de los linderos del predio, lo que sería llamado coloquialmente, un predio ciego.

Para resolver el desafío que implica estimar el valor comercial del lote, se parte inicialmente de hallar el valor comercial de los predios del sector que cuentan con frente a vías públicas. De esta manera se llevó a cabo un estudio de mercado de predios tipo del sector, donde se obtuvo un total de 3 ofertas, donde una vez descontados los valores de construcción de cada oferta se obtuvo un valor promedio de m² de terreno de \$1.778.106 con coeficiente de variación 6,75%, límite superior de \$1.898.102 y límite inferior de \$1.658.110, de esta manera y en concordancia con el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta un valor cercano al promedio de \$1.778.000/m² de terreno para predios tipo del sector.

DATO	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M ²	VALOR M ² TERRENO	ÁREA CONST M ²	VALOR M ² CONST
1	KR 77N 65A 28 SUR	\$ 600.000.000	4,17%	\$ 575.000.000	221,10	\$ 1.727.445	264,30	\$ 684.000
							51,60	\$ 238.000
2	KR 78D 63 59 SUR	\$ 450.000.000	2,22%	\$ 440.000.000	138,00	\$ 1.691.750	268,07	\$ 684.000
							56,95	\$ 407.000
3	KR 78C 60 36 SUR	\$ 580.000.000	6,90%	\$ 540.000.000	126,00	\$ 1.915.125	264,10	\$ 749.000
							91,05	\$ 1.108.000
PROMEDIO						\$ 1.778.106		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 119.996		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,75%		
LÍMITE SUPERIOR						\$ 1.898.102		
LÍMITE INFERIOR						\$ 1.658.110		
VALOR ADOPTADO						\$ 1.778.000		

Una vez definido el valor para los predios sobre vías públicas del sector y comparables con el predio objeto de avalúo, se requiere realizar un análisis previo de ocupación del suelo, que permita establecer unas condiciones físicas y mínimas, para que el predio pueda obtener acceso a las vías públicas más inmediatas.

En ese sentido se evalúa de qué manera éste puede acceder a la vía pública con el menor costo posible. Dado que el predio tiene una condición donde no tiene acceso a vía pública, es necesario resaltar que el propietario del predio tiene derecho a poder constituir una servidumbre de paso (como mínimo) para poder acceder al predio de conformidad con el artículo 905 del Código Civil "(...) Si un predio se halla destituido de comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio (...)". Para resolver el acceso y hacer una proyección del derecho a la servidumbre se presenta el siguiente esquema:



Dado que las vías cercanas al predio son la CL 60 SUR, la CL 59A SUR y la AV BOSA (CL 59 SUR), la manera en que se causa el menor impacto posible es proyectando una servidumbre de un ancho de al menos 1,0 metros que garantice un acceso peatonal al predio desde la CL 60 SUR, es decir, metodológicamente constituir una servidumbre de paso por donde actualmente se encuentra el acceso a este predio, que acorde a la instrucción dada por el IDU mediante



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85
RT No 55260

oficio DTDP 202532500070051 del 22 de enero de 2025 "Para determinar el valor comercial del predio, se solicita reconsiderar tomar nuevamente, el modelo de implementar servidumbre de tránsito expuesto en el avalúo entregado mediante radicado 2024EE15159, se aclara que el IDU-DTDP mediante los oficios de revisión no puso objeción alguna en considerar la servidumbre de tránsito por donde actualmente el predio la tiene.". De esta manera se toma la decisión de proyectar la constitución de la servidumbre de paso, atravesando la construcción del predio vecino por la mitad como lo ordena el IDU (teniendo en cuenta que el predio vecino es del mismo propietario), que corresponde a la situación actual existente de acceso. Dicho acceso se proyecta por el centro del predio, donde se encuentra el hall de alcobas del primer piso, predio que se encuentra identificado catastralmente como predio 09 de la misma manzana 78 del sector 004553 y dirección CL 60 SUR 77 G 42, en una longitud de 28,40 metros lineales aproximadamente, lo que genera un área de servidumbre de 28,40 m².

Dado que el artículo 905 del Código Civil establece que se debe pagar el valor del terreno necesario para la servidumbre, esto significa que al constituirse sobre un predio que está sobre vía pública, esta área se costea con el valor comercial determinado mediante metodología de comparación o de mercado (ver estudio de mercado), con valor unitario por metro cuadrado de \$1.778.000/m², lo que, por el área de servidumbre de 28,40m² arrojaría un costo de \$50.495.200.

ANCHO DE SERVIDUMBRE SOBRE PREDIO CL60SUR 77 G 42	1,00
LARGO DE SERVIDUMBRE SOBRE PREDIO CL60SUR 77 G 42	28,40
ÁREA SERVIDUMBRE (m ²)	28,40
VALOR UNITARIO POR m ² DEL PREDIO OBJETO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE	\$ 1.778.000,00
VALOR TOTAL DE LA SERVIDUMBRE	\$ 50.495.200

Adicionalmente, dado que la constitución de servidumbre conlleva unos gastos notariales y de registro, estos se calculan de conformidad con la reglamentación vigente.

VALOR BASE DE LIQUIDACIÓN		\$ 50.495.200,00		
CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCION	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 150.782	100%	\$ 150.782
Cargo fijo derechos notariales	\$ 27.900	\$ 27.900	100%	\$ 27.900
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 33.950	100%	\$ 33.950
Retefuente	0,00%	\$ -	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMLV)	0,56301	\$ 21.400	100%	\$ 21.400
Otros: elaboración y fotocopias (50 hojas*3 copias)	\$ 5.000	\$ 750.000	100%	\$ 750.000
IVA otros gastos notariales	19,00%	\$ 142.500	100%	\$ 142.500
Impuesto de registro (Beneficencia)	1,00%	\$ 505.000	100%	\$ 505.000
Derechos registrales	0,825%	\$ 416.600	100%	\$ 416.600
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 8.332	100%	\$ 8.332
Certificado de tradición y libertad	\$ 22.100	\$ 22.100	100%	\$ 22.100
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.				\$ 2.078.564

Por lo anterior los gastos de notariado y registro se calculan en un valor de \$2.078.564.

Una vez determinada la servidumbre físicamente y su costo. Es necesario determinar el valor del predio teniendo acceso peatonal. Para lograr estimar este hecho, es necesario establecer una relación entre el valor de un predio con acceso a vía pública vehicular y uno que solo tiene acceso peatonal. Debido a la escasez de ofertas en el mismo sector de Andalucía II, se toman de referencia sectores cercanos donde se encuentren datos de mercado que permitan determinar dicha relación, en tal medida se obtuvo un estudio de mercado adicional en la localidad de Bosa; de predios con acceso peatonal, para así mismo hallar la relación entre este mercado y el inicialmente investigado para predios con acceso desde vía vehicular.

Para predios con solo acceso peatonal se tuvo:

DATO	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M ²	VALOR M ² TERRENO	ÁREA CONST M ²	VALOR M ² CONST
4	TV 79B BIS 68C 35 SUR	\$ 350.000.000	2,86%	\$ 340.000.000	77,00	\$ 1.639.166	56,16	\$ 846.000
							174,84	\$ 951.000
5	CL 58B SUR 78M 14	\$ 289.000.000	3,11%	\$ 280.000.000	84,00	\$ 1.447.083	161,60	\$ 717.000
							83,98	\$ 507.000
6	CL 69C BIS A SUR 78 32	\$ 280.000.000	3,57%	\$ 270.000.000	66,00	\$ 1.594.242	101,00	\$ 715.000
							99,00	\$ 935.000
PROMEDIO						\$ 1.560.164		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						\$ 100.474		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6,44%		
LÍMITE SUPERIOR						\$ 1.660.638		
LÍMITE INFERIOR						\$ 1.459.690		
VALOR ADOPTADO						\$ 1.560.000		

Del anterior estudio se obtuvo un total de 3 ofertas, donde una vez descontados los valores de construcción de cada oferta se obtuvo un valor promedio de m² de terreno de \$1.560.164 con coeficiente de variación 6,44%, límite superior de \$1.660.638 y límite inferior de \$1.459.690, de esta manera y en concordancia con el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, se adopta un valor cercano al promedio de \$1.560.000/m² de terreno para predios que cuentan únicamente con acceso peatonal. Este último valor, corresponde al valor por metro cuadrado del predio objeto de avalúo considerando que solo tendría acceso peatonal, siendo su valor total de \$127.608.000.

Así las cosas, a manera de información, la relación entre predios con solo acceso peatonal y predios con acceso vehicular es de $\$1.560.000 / \$1.778.000 = 0,8774$.

EJERCICIO VALOR PREDIO CIEGO	
VALOR PREDIOS SOBRE CL 60 SUR - VÍA INTERNA VEHICULAR	\$ 1.778.000,00
VALOR UNITARIO POR m ² DEL PREDIO OBJETO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE	\$ 1.778.000,00
RELACION ENTRE VALOR PREDIOS INTERNOS ACCESO PEATONAL VS ACCESO A VÍA VEHICULAR	0,8774
VALOR PREDIO CON SERVIDUMBRE CONSTITUIDA (ACCESO PEATONAL)	\$ 1.560.000,00
ANCHO DE SERVIDUMBRE SOBRE PREDIO CL60SUR 77 G 42	1,00
LARGO DE SERVIDUMBRE SOBRE PREDIO CL60SUR 77 G 42	28,40
ÁREA SERVIDUMBRE (m ²)	28,4
VALOR DEL TERRENO	
ÁREA DE TERRENO	81,80
VALOR ANTES DE PAGO SERVIDUMBRE Y RECONOCIMIENTO	\$ 127.608.000
VALOR DE LA SERVIDUMBRE	\$ 50.495.200
GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 2.078.564
VALOR DE LOTE	\$ 75.034.236
VALOR m ² DE LOTE	\$ 917.288,95
VALOR m² DE LOTE ADOPTADO	\$ 917.000,00

Descontados todos los costos asociados, se adopta un valor de metro cuadrado para el terreno del predio objeto de avalúo en \$917.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD, estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante el criterio de estado de conservación de Heidecke:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Heidecke

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m ²)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m ²)	VALOR ADOPTADO (\$/m ²)
ENRAMADA	M2	2	2.52%	\$4,536.00	\$180,000.00	\$175,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD, la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MURO CERRAMIENTO	M2	2	2.52%	\$6,022.80	\$239,000.00	\$233,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

La localización del inmueble materia de avalúo comercial, en la zona sur de la Ciudad de Bogotá, dentro del barrio identificado como Andalucía II, jurisdicción de la Localidad de Bosa Bogotá D.C.

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

El predio objeto de avalúo corresponde a un lote legalizado dentro del desarrollo urbanístico Nicolás Escobar, reglamentado mediante Acuerdo 22 del 1 de enero de 1963 e incorporado en el plano B113/4A.

La condición de usos, ubicación y sujeción al mercado inmobiliario actual.

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT No 55260

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

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedido por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, físicas, normativas y económicas (mercado inmobiliario), del inmueble avaluado no sufran cambios, que puedan afectar el valor comercial del predio.

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

La condición normativa vigente al predio, según la UPL Bosa, definiéndolo en un sector con tratamiento de renovación con área de actividad estructurante.

La edad, estado de conservación, así como la tipología propia de la construcción y sus materiales.

Las condiciones físicas del sector, las cuales son buenas debido a que cuenta con vías vehiculares locales en regular a buen estado de conservación todas pavimentadas, las que permiten una comunicación con la CL 59 Sur (Avenida Bosa) y con la KR 77 G (Autopista Sur), vías por la cual circula el transporte público y del servicio de SITP de acceso y salida a al sector y alrededores que conecta con la vía de acceso a los sectores aledaños con el resto de la ciudad. Las características físicas del terreno en cuanto a la forma geométrica, topografía plana en un sector de topografía plana, cabida, dimensiones, disposición medianera, entre otras.

La condición de acceso al predio, que no cuenta con frente sobre vía pública y se debe acceder a través de servidumbre de acceso a través del predio vecino con dirección CL 60SUR 77 G 42.

Acorde a la instrucción dada por el IDU mediante oficio DTDP 202532500070051 del 22 de enero de 2025 "Para determinar el valor comercial del predio, se solicita reconsiderar tomar nuevamente, el modelo de implementar servidumbre de tránsito expuesto en el avalúo entregado mediante radicado 2024EE15159, se aclara que el IDU-DTDP mediante los oficios de revisión no puso objeción alguna en considerar la servidumbre de tránsito por donde actualmente el predio la tiene.". De esta manera se toma la decisión de proyectar la constitución de la servidumbre de paso, atravesando la construcción del predio vecino por la mitad como lo ordena el IDU (teniendo en cuenta que el predio vecino es del mismo propietario), que corresponde a la situación actual existente de acceso.

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85
RT No 55260

urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT No 55260

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 60 SUR 77G 44 IN 1

CHIP: AAA0022YPAW

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	81.80	\$917,000	\$75,010,600
ENRAMADA	M2	11.95	\$175,000	\$2,091,250
MURO CERRAMIENTO	M2	63.20	\$233,000	\$14,725,600
AVALÚO TOTAL				\$91,827,450

SON: NOVENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 05 de Marzo de 2025

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 27 de diciembre de 2024, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 202532500070051 (2025ER1075).

Elaboró:


MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS
2025.03.07
08:21:27 -05'00'
MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **PATRICIA MOLINA MOLINA** 
R.A.A. No. AVAL-52984514

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-107025	Nomenclatura: CL 60 SUR 77G 44 IN 1	
Código Sector: 004553784500000000	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 21-FEB-24
Número Avalúo: 2024 - 85	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 55260



Entorno



Entorno

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-107025	Nomenclatura: CL 60 SUR 77G 44 IN 1	
Código Sector: 004553784500000000	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 21-FEB-24
Número Avalúo: 2024 - 85	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 55260



Fachada



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-107025	Nomenclatura: CL 60 SUR 77G 44 IN 1	
Código Sector: 004553784500000000	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 21-FEB-24
Número Avalúo: 2024 - 85	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 55260



Enramada



Enramada

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-107025	Nomenclatura: CL 60 SUR 77G 44 IN 1	
Código Sector: 004553784500000000	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 21-FEB-24
Número Avalúo: 2024 - 85	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 55260



Zona verde



Muro Cerramiento

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-107025	Nomenclatura: CL 60 SUR 77G 44 IN 1	
Código Sector: 004553784500000000	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 21-FEB-24
Número Avalúo: 2024 - 85	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 55260



Enramada Zona verde



Enramada

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600
Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2024-107025	Nomenclatura: CL 60 SUR 77G 44 IN 1	
Código Sector: 004553784500000000	Barrio: ANDALUCIA II	Fecha Visita: 21-FEB-24
Número Avalúo: 2024 - 85	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 55260



Muro Cerramiento

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	KR 77N 65A 28 SUR	GUALOCHE	CASA	\$ 600.000.000	4,17%	\$ 575.000.000	221,10	\$ 1.727.445	264,30	\$ 684.000	3195681652	NUBIA LOPEZ ALARCON	15/11/2024	Casa a 4 cuadras de la Autopista Sur. Dos pisos y una terraza, área para construir 110 M2. Consta de: Primer piso, dos habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina y garaje. Segundo piso: 4 habitaciones, 2 baños sala comedor y cocina. Terraza: Una habitación con cocina y baño. Un patio en la zona de atrás para construir de 110 m2.	
									51,60	\$ 238.000					
2	KR 78D 63 59 SUR	GUALOCHE	CASA	\$ 450.000.000	2,22%	\$ 440.000.000	138,00	\$ 1.691.750	268,07	\$ 684.000	3007257044 3142638039 6018088367	RODRIGUEZ Y RUBIO INMOBILIARIAS	15/11/2024	Casa (7mts X 23 mts) rentable en el barrio Bosa La Estación, ubicada cerca del colegio Miguel Ángel Asturias, de la zona comercial y Éxito de Bosa Centro. Consta de 156m2 construidos distribuidos en 12 habitaciones, 5 baños, 5 cocinas y terraza.	
									56,95	\$ 407.000					
3	KR 78C 60 36 SUR	ANDALUCIA II	CASA	\$ 580.000.000	6,90%	\$ 540.000.000	126,00	\$ 1.915.125	264,10	\$ 749.000	3202455386 3102854334 6013613355	INMOBILIARIA RUBEN QUIROGA Y CIA LTDA - VENTAS	15/11/2024	CASA BOSA LA ESTACION: 1 NIVEL: 2 apartamentos independientes cada uno con , sala comedor, 1 alcobas,cocina, baño, zona de ropas pisos en ceramica, 2 NIVEL: UN APTO CON SALAcomedor, 4 alcobas, baño, cocina, zona de ropas, pisos en ceramica, 3 NIVEL: 2 apartamentos independientes: sala comedor, cocina, baño, 2 alcobas, patio de ropas, alcoba de san alejo, pisos en ceramica, terraza a la mitad construido. servicios publicos compartidos.	
									91,05	\$ 1.108.000					

PROMEDIO	\$ 1.778.106
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 119.996
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,75%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.898.102
LÍMITE INFERIOR	\$ 1.658.110
VALOR ADOPTADO	\$ 1.778.000

DATO	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M ²	VALOR M ² TERRENO	ÁREA CONST M ²	VALOR M ² CONST	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
4	TV 79B BIS 68C 35 SUR	SAN PABLO BOSA	CASA	\$ 350.000.000	2,86%	\$ 340.000.000	77,00	\$ 1.639.166	56,16	\$ 846.000	601000000 3154318745	Inmobiliarias Aliadas SAS - Blanca Mora	15/11/2024	CASA de barrio tradicional con un estilo colonial, con vigilancia comunal y bahías de parqueo alrededor, la casa cuenta con tres niveles, tiene un apartamento por piso, sala comedor, Tipo de estufa gas, acabado piso cerámica. Área construida suministrada por el vendedor.	
									174,84	\$ 951.000					
5	CL 58B SUR 78M 14	EL RUBI	CASA	\$ 289.000.000	3,11%	\$ 280.000.000	84,00	\$ 1.447.083	161,60	\$ 717.000	3143422347	Servir Grupo Inmobiliario	15/11/2024	Casa de tres pisos, en 1er piso hay un aparta estudio con 2 habitaciones independientes, baño y cocina, en el 2do piso 2 apartamentos cada uno de 2 habitaciones, con su respectivo baño y cocina y en el 3er piso 1 apartamento de 2 habitaciones, baño, cocina y terraza. Cuenta con los servicios de agua, luz y gas natural.	
									83,98	\$ 507.000					
6	CL 69C BIS A SUR 78 32	NUEVA GRANADA BOSA	CASA	\$ 280.000.000	3,57%	\$ 270.000.000	66,00	\$ 1.594.242	101,00	\$ 715.000	3026671792	House Soluciones Inmobiliarias	15/11/2024	Casa Bosa Carbonel - 3 niveles - 3er nivel (1 habitación, cocina, sala comedor, baño y Terraza) 2do nivel (4 habitaciones, sala comedor, 1 baño, cocina) 1er nivel (garaje, sala comedor, 2 habitaciones, baño, cocina, patio de ropa) 2 contadores luz 2 contadores de gas 1 contador de agua.	
									99,00	\$ 935.000					

PROMEDIO	\$ 1.560.164
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 100.474
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,44%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.660.638
LÍMITE INFERIOR	\$ 1.459.690
VALOR ADOPTADO	\$ 1.560.000

VALOR BASE DE LIQUIDACIÓN	\$ 50.495.200,00
----------------------------------	-------------------------

CONCEPTO	TARIFA	VALOR PARCIAL	PROPORCION	TOTAL
Derechos notariales	0,30%	\$ 150.782	100%	\$ 150.782
Cargo fijo derechos notariales	\$ 27.900	\$ 27.900	100%	\$ 27.900
IVA derechos notariales	19,00%	\$ 33.950	100%	\$ 33.950
Retefuente	0,00%	\$ -	100%	\$ -
Recaudos (tarifa sobre SMMLV)	0,56301	\$ 21.400	100%	\$ 21.400
Otros: elaboración y fotocopias (50 hojas*3 copias)	\$ 5.000	\$ 750.000	100%	\$ 750.000
IVA otros gastos notariales	19,00%	\$ 142.500	100%	\$ 142.500
Impuesto de registro (Beneficencia)	1,00%	\$ 505.000	100%	\$ 505.000
Derechos registrales	0,825%	\$ 416.600	100%	\$ 416.600
Sistematización y conservación documental	2,000%	\$ 8.332	100%	\$ 8.332
Certificado de tradición y libertad	\$ 22.100	\$ 22.100	100%	\$ 22.100
TOTAL GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.				\$ 2.078.564

EJERCICIO VALOR PREDIO CIEGO	
VALOR PREDIOS SOBRE CL 60 SUR - VÍA INTERNA VEHICULAR	\$ 1.778.000,00
VALOR UNITARIO POR m ² DEL PREDIO OBJETO DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE	\$ 1.778.000,00
RELACION ENTRE VALOR PREDIOS INTERNOS ACCESO PEATONAL VS ACCESO A VÍA VEHICULAR	0,8774
VALOR PREDIO CON SERVIDUMBRE CONSTITUIDA (ACCESO PEATONAL)	\$ 1.560.000,00
ANCHO DE SERVIDUMBRE SOBRE PREDIO CL60SUR 77 G 42	1,00
LARGO DE SERVIDUMBRE SOBRE PREDIO CL60SUR 77 G 42	28,40
ÁREA SERVIDUMBRE (m ²)	28,4

VALOR DEL TERRENO	
ÁREA DE TERRENO	81,80
VALOR ANTES DE PAGO SERVIDUMBRE Y RECONOCIMIENTO	\$ 127.608.000
VALOR DE LA SERVIDUMBRE	\$ 50.495.200
GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 2.078.564
VALOR DE LOTE	\$ 75.034.236
VALOR m² DE LOTE	\$ 917.000,00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2024 - 85
RT N° 55260

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Enramada		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 554,335.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 33,336.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,750,127.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 235,840.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 336,525.95
19	PERSONAL	\$ 584,732.84
COSTO DIRECTO		\$ 4,494,897.28
COSTO UNITARIO I		\$ 179,795.89
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 179,795.89
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 180,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25-90, Torre B Piso 2.
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



Muro perimetral en ladrillo tolete liviano; altura 2,0 m; incluye cimentación en concreto ciclópeo y sobrecimiento en concreto reforzado. Unidad: m2

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 15.400,98
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 69.608,42
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 54.652,33
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 94.719,00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 4.258,01
19	PERSONAL DE OBRA	\$ -
51	COSTO DIRECTO	\$ 238.638,74
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 238.638,74
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ -
54	COSTO TOTAL	\$ 238.638,74
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 239.000



PIN de Validación: b6270ab7



<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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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
08 Sep 2017

Régimen
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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6270ab7



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



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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
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
08 Sep 2017

Régimen
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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6270ab7



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



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
08 Sep 2017

Régimen
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
08 Sep 2017

Régimen
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
08 Sep 2017

Régimen
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
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6270ab7



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 50B # 64 - 43 INTERIOR 1 APTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79710046

El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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

b6270ab7



PIN de Validación: b6270ab7



<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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0410a5d



<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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0410a5d



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



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0410a5d



<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
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

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

EI(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: b0410a5d



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



PIN DE VALIDACIÓN

b0410a5d

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a8000a21



<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) PATRICIA MOLINA MOLINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52984514, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52984514.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PATRICIA MOLINA MOLINA 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
28 Ago 2017

Régimen
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
28 Ago 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8000a21



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



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
28 Ago 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 116 A # 15C - 70 TORRE 3 APTO 507

Teléfono: 3145488856

Correo Electrónico: gpmolinam@hotmail.com

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

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) PATRICIA MOLINA MOLINA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52984514

El(la) señor(a) PATRICIA MOLINA MOLINA 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: a8000a21



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



PIN DE VALIDACIÓN

a8000a21

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

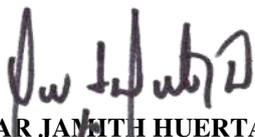
Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1	CHIP	AAA0022YPAW
Registro Topográfico	55260	Código Sector	004553 78 45 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050S00563636
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$3,543,790
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$465,000
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			\$4,008,790
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			\$4,008,790
SON: CUATRO MILLONES OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe modifica y reemplaza el informe del 30 de diciembre de 2024, en respuesta al cambio de RT realizado por el IDU, solicitado mediante oficio DTDTP 2025325000700051 UAECD 2025ER1075			

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: 06 de Marzo de 2025

Elaboró:


OSCAR JAMITH HUERTAS PABON
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-80541948

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$91,827,450
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$91,827,450
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$4,008,790
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$4,008,790
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$95,836,240
SON: NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe modifica y reemplaza el informe del 30 de diciembre de 2024, en respuesta al cambio de RT realizado por el IDU, solicitado mediante oficio DTD 2025325000700051 UAEC 2025ER1075	

FECHA: 06 de Marzo de 2025

ELBA NAYIBE
NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.03.07 21:26:28
-05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260
Avalúo Comercial	\$91,827,450		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$275,482
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$52,342
Copias (19 páginas)	12	\$5,000	\$60,000
IVA Copias (19%)	19%		\$11,400
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$142,800
Recaudo a Terceros			\$26,200
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$146,500	\$146,500
Gastos Escrituración			\$643,324
Porcentaje a aplicar	150%		\$964,986
Total Gastos de Escrituración			\$964,986
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.825%		\$757,576
Sistematización y Conservación documental	2%		\$15,152
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,159,092
Total Gastos Registro			\$1,159,092
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$918,275
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,377,412
Costos Administrativos	150%	\$28,200	\$42,300
Total Gastos Beneficencia			\$1,419,712
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$3,543,790

Fuente: Resolución No 00376 del 19 de enero de 2024 y No 00773 del 26 de enero de 2024 . 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, párrafo 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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85
RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia febrero 2024
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2024
EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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	\$620,000	\$1,698.63	273.75	\$465,000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$465,000

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 enero hasta el 31 marzo, se reconocerá el 75% del Impuesto Predial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85
RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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".

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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", Corrida de oajilla, 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 adquiriente 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 adquiriente 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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

"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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2024 - 85

RT N° 55260

Dirección	CL 60 SUR 77G 44 IN 1		
CHIP	AAA0022YPAW	Registro Topográfico	55260

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 citara 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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

