



STAP

202532601172501

Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Octubre 30 de 2025

Señor(a)

MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA Y HEREDEROS DETERMINADOS
E INDETERMINADOS
CL 31 A Sur. 2 75
110421

Bogotá - Bogotá DC

REF: Notificación por aviso de la Resolución No. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025 POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324. del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarle mediante el presente AVISO la **Resolución No. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025** "POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324." del proyecto denominado *Cable Aéreo San Cristóbal*, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75**, e identificado con cedula catastral 32S 2 17, CHIP AAA0002PKHK y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209**, correspondiente al Registro Topográfico No. **54324**.

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. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025** "POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324 copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2022-144 del

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

202532601172501

Información Pública

Al responder cite este número

29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024 y copia del Registro Topográfico No. 54324.

Cordialmente,



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 30-10-2025 04:53:17 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 83 Folios

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

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

Calle 22 No. 6 - 27
Código Postal 11031
Tel: 3386660
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195
FO-DO-07_V16





STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

La **DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS** del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, en ejercicio de las competencias conferidas mediante la Resolución 306 de 16 de febrero de 2024, conforme al Acta de Posesión 34 de 19 de febrero de 2024, facultada para la adquisición de predios destinados a la ejecución de obras públicas mediante el literal C del artículo 17 del Acuerdo 004 de 2025 proferido por el Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano, establecimiento público del Orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972, en concordancia con la delegación prevista en el numeral 11.1 del artículo 11 de la Resolución IDU 1381 de 2025 y lo establecido por la Ley 9a de 1989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997 y las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018 y demás disposiciones legales concordantes y,

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *“Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”*. Y más adelante agrega: *“Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa...”*.
- Que el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.
- Que según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existe 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 en dicha ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existe especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda, entre otras, a la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial, del sistema de transporte masivo y de provisión del espacio



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

público urbano.

4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Distrital de Bogotá D.C., mediante Acuerdo 15 de 1999, facultó al Alcalde Mayor para declarar las condiciones de urgencia, que autorizan la Expropiación Administrativa.
5. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo Distrital 645 de 2016, “*Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 – 2020 “BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS”*” 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. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro.
6. Que el Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016, establece el programa “Mejor Movilidad Para Todos” y definió como proyectos estratégicos para Bogotá D.C. aquellos que garantizan a mediano y largo plazo la prestación de servicios a la ciudadanía y que por su magnitud son de impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes. Dichos proyectos incluyen, entre otros, estudios, diseño, remodelación, desarrollo, construcción, ejecución, operación y/o mantenimiento de proyectos de infraestructura de transporte entre otros. Igualmente planea el fortalecimiento de la conectividad regional en los tiempos de acceso y egreso tanto para el transporte de pasajeros y de carga, de manera que se aumente la competitividad de la región en los mercados nacionales e internacionales y la calidad de vida de la ciudadanía.
7. Que este proyecto fue recogido en el artículo 19 del Plan de desarrollo contenido en el Acuerdo 761 del 12 de junio de 2020, “*Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020- 2024 “un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”*”.



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

8. Que el Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital, "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI", incluyendo la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal**, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
9. Que mediante el Decreto Distrital No. **368** del **08/10/2021** se modificaron los Decretos Distritales 598 y 692 de 2013 sobre el anuncio de proyecto y declaratoria de condiciones de urgencia para la adquisición de predios en relación con el referido proyecto, así:

“Artículo 1º. - OBJETO.

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

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

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



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

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

“Artículo 1°. Declarar la existencia de condiciones especiales de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto del subsistema de transporte público de pasajeros por Cable Aéreo consistentes en dos (2) líneas: Portal Tunal - Paraíso en la localidad de Ciudad Bolívar (3.4 Km) y 20 de Julio - Altamira en la localidad de San Cristóbal (2.8 Km), zonas de difícil acceso a la red de transporte público masivo, que corresponde al Área de Intervención A del proyecto integral de revitalización urbana en el ámbito del “Cable Aéreo San Cristóbal, CASC”, y para las Áreas de Intervención C, D, E del mismo proyecto.

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

- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.*
- Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.*
- La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso”.*

- 10.** Que el proyecto Cable Aéreo San Cristóbal, se encuentra incluido dentro de los proyectos priorizados en el Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 denominado “Bogotá Camina Segura”, el cual fue adoptado mediante el Acuerdo No. 927 de 2024 expedido por el Consejo de Bogotá.
- 11.** Qué declaradas las condiciones de urgencia, y con base en lo previsto en el artículo 59 de la ley 388 de 1997, el Instituto de Desarrollo Urbano, identificado con el nit-899.999.081-6, establecimiento público del orden distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972 del Concejo de Bogotá, encargado de ejecutar las obras viales, de desarrollo urbano y de espacio público para la capital, es competente



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 63 de la ley 388 de 1997, dentro de los cuales se encuentra el inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75**, e identificado con cédula catastral **32S 2 17**, CHIP **AAA0002PKHK** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209**.

12. Que en virtud de dicha competencia, y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO expidió la Resolución No. **6826 del 16 de noviembre de 2022**, por la cual se formuló una oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición predial del inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **32S 2 17**, CHIP No. **AAA0002PKHK** y matrícula inmobiliaria No. **50S-70209**, con un área de 56,00 M2, de acuerdo al Registro Topográfico No **54324 de diciembre del 2021**, elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, oferta que fue dirigida a **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.124.660, la cual fue notificada por aviso conforme el oficio con radicado 202332501213971 del día 14 de julio de 2023, entregado mediante certificado de envío YG298017096CO, en su calidad de titular del derecho de dominio del inmueble requerido para la ejecución del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**. Igualmente, se notificó de manera personal a la señora **TERESA DE JESUS MONTOYA DE GIRALDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 35489871 en calidad de titular de derechos y acciones que le pudiera corresponder dentro de la sucesión de la señora MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA,

13. Que el artículo cuarto de la **Resolución No. 6826 del 16 de noviembre de 2022**, determinó como valor indemnizatorio la suma **CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$172.711.893) MONEDA CORRIENTE**. El citado valor comprende: A) La suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$5.787.993) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Esto de conformidad con el informe técnico de avalúo comercial Cable Aéreo San Cristóbal. RT -54324 – INFORME TÉCNICO 2022-0144 de 29/09/2022, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD,



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.

14. Que, posteriormente se expidió la **Resolución 8403 del 29 de diciembre de 2022**, notificada mediante aviso No. 202332501213961 del 14/07/2023 y de forma personal el 27/06/2023, por medio de la cual se modificó el artículo tercero de la Resolución 6826 del 16 de noviembre de 2022, en el sentido de dirigir la oferta formal de compra a la señora **TERESA DE JESUS MONTOYA DE GIRALDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 35489871, en atención a la adquisición incompleta de dominio realizada mediante la figura de compraventa de derechos y acciones a título singular que le puedan corresponder en la sucesión de la señora María Angélica Giraldo de Montoya, a través de la escritura pública No. 41 del 2021/01/14 , escritura pública No. 1426 del 2021/09/29 , escritura pública No. 1714 del 2021/09/29 otorgadas por la notaría 6 de Bogotá D.C, actos debidamente registrados en las anotaciones No. 7, 8 y 9 del Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-70209.

15. Que, posteriormente, se expidió la **Resolución No. 6055 del 22 de diciembre de 2023**, notificada mediante aviso No. 202432500085131 del 01/18/2024 y personalmente el día 27 de diciembre de 2023, por medio de la cual se realizó la modificación del artículo tercero de la Resolución No. 6826 del 16 de noviembre de 2022 y del artículo primero de la Resolución No. 8403 del 29 de diciembre de 2022, en el sentido de dirigir la oferta formal de compra a la señora **MARÍA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** en calidad de titular del derecho real de dominio, y a la señora **TERESA DE JESUS MONTOYA DE GIRALDO**, en calidad de titular de derechos y acciones que le puedan corresponder en la sucesión de la señora María Angelica Giraldo de Montoya.

16. Que el Instituto de Desarrollo Urbano IDU, expidió la **Resolución No. 1593 del 23 de julio de 2025**, por medio de la cual, se modificó la Resolución No. 6055 del 22 de diciembre de 2023, la Resolución No. 8403 del 29 de diciembre de 2022, y Resolución No. 6826 del 16 de noviembre de 2022, en el sentido de aclarar que la figura del saneamiento automático establecido en el artículo 21 de ley 1682 de 2013, no es el mecanismo jurídico idóneo para subsanar el vicio de la tradición que registra el inmueble, por lo cual se estableció en este acto administrativo que *“la posibilidad de llevar a cabo el proceso de adquisición de predios a través del mecanismo de enajenación voluntaria estará sujeto a la finalización del proceso de sucesorio de la titular del derecho real de dominio”*



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

y vincular a los herederos determinados e indeterminados de la señora MARÍA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA al proceso de adquisición predial del inmueble.

17. Adicionalmente, mediante la **Resolución No. 1593 del 23 de julio de 2025**, se realizó modificación al artículo cuarto de la Resolución No. 6826 del 16 de noviembre de 2022, en virtud a que mediante radicado IDU 202452600631592, fechado el 3 de abril de 2024, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) presento una complementación al Informe Técnico de Avalúo 2022-144 de fecha 29 de septiembre de 2022, del RT 54324. En dicho informe, se incrementa el valor indemnizatorio correspondiente al daño emergente a la suma de **NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$9.173.797)** moneda corriente. A su vez, , se incluye el valor indemnizatorio por lucro cesante por la suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.222.444)** moneda corriente. Por lo cual, el monto total de la indemnización por los conceptos de daño emergente y lucro cesante se eleva a **DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS (\$17.396.241)** moneda corriente.

18. Que de acuerdo a lo anterior, el monto total de la indemnización corresponde a **CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS (\$184.320.141)** moneda corriente. Este monto se desglosa de la siguiente manera:

A) La suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900)** moneda corriente, correspondiente al avalúo comercial del terreno y la construcción. B) La suma de **NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$9.173.797)** moneda corriente, por concepto de indemnización por daño emergente.

C) La suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.222.444)** moneda corriente, por concepto de indemnización por lucro cesante.

Lo anterior se fundamenta en el informe técnico de avalúo comercial del Cable Aéreo San Cristóbal, correspondiente al RT -54324 – INFORME TÉCNICO 2022-0144, emitido el 29 de septiembre de 2022, así como en su complemento

7



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

del 3 de abril de 2024, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en concordancia con los parámetros y criterios establecidos por la normativa vigente en materia de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

19. Que actualmente los herederos determinados e indeterminados de la señora MARÍA ANGÉLICA GIRALDO DE MONTOYA, titular del derecho real de dominio, no han adelantado el proceso de sucesión que les permita obtener la titularidad formal del inmueble. No obstante, si bien se verificó la inscripción de la adquisición de derechos y acciones realizada por la señora MONTOYA DE GIRALDO TERESA DE JESÚS, esta no consolidó el 100% de los derechos herenciales de la causante María Angélica Giraldo de Montoya.
20. Que de conformidad con lo previsto por el artículo 68 de la ley 388 de 1997, el término previsto para la enajenación voluntaria se encuentra vencido, sin que hasta esta fecha se haya llegado a un acuerdo formal contenido en un contrato de promesa de compraventa, por lo que procede la expropiación administrativa del inmueble citado anteriormente.
21. Que declaradas las condiciones de urgencia y con base en lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** identificado con el NIT. 899.999.081-6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, encargado de ejecutar las obras viales, de desarrollo urbano y de espacio público para la capital, es competente para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, dentro de los cuales se encuentra el inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75**, e identificado con cédula catastral **32S 2 17**, CHIP **AAA0002PKHK** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209**.
22. Que mediante la Ley 1682 de 2013 “*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*” a través de los artículos 23 y 37, se estableció que 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 su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

23. Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución N° 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial.
24. Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.
25. Que de acuerdo a la presente expropiación con respecto a la indemnización por concepto de daño emergente, la suma de **NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$9.173.797)**, MONEDA CORRIENTE se descontaran los siguientes factores:
 - A) Del factor de gastos de Escrituración predio adquirir por el IDU, se descontará la suma de **SETECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS (\$712.953)** MONEDA CORRIENTE Lo anterior de conformidad con el informe de reconocimiento económico **RT 54324**, elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano el día 13 de marzo de 2025 y el Informe Técnico Avalúo Comercial **No. 2022-144** del 29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.
26. Que una vez realizadas las anteriores deducciones el valor a pagar por indemnización de Daño Emergente es la suma de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.460.844)** MONEDA CORRIENTE, de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT 54324, elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano el día 13 de marzo de 2025 y el Informe Técnico Avalúo Comercial **No. 2022-144** del 29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.
27. Que el valor total a pagar por el predio objeto de expropiación es la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS (\$183.607.188)** MONEDA CORRIENTE, el citado valor comprende: A) La suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES**



STAP
202532600025556
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS. (\$166.923.900)
MONEDA CORRIENTE, por concepto de avalúo comercial de terreno y
construcción, B) La suma de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS
SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS
(\$8.460.844)** **MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización Daño
Emergente, C) La suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS
MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.222.444)**
MONEDA CORRIENTE por concepto de indemnización por lucro cesante, de
conformidad con el informe de reconocimiento económico RT No. 54324,
elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del
Instituto de Desarrollo Urbano el día 13 de marzo de 2025 y el Informe Técnico
Avalúo Comercial **2022-144** del 29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024
elaborado por la Gerencia de Información Catastral - Subgerencia de
Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro
Distrital – UAECD.

28. Que sobre el inmueble objeto de expropiación existen gravámenes y/o limitaciones al dominio registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-70209 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, tales como lo son la Oferta de Compra No. **6826 de 2022** expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano debidamente registrada en la anotación No. **010**, la Resolución No. 8403 de 2022 a través de la cual se aclaró la resolución No. 6826 de 2022 ambas expedidas por el Instituto de Desarrollo Urbano debidamente registrada en la anotación No. **011**, así como la Resolución No. **1593 de 2025** por la cual se modifican las Resoluciones No. 6055 de 22 de diciembre de 2023, la No. 8403 del 29 de diciembre del 2022, y No. 6826 del 16 de noviembre del 2022 por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial RT 54324, del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal, debidamente registrada en la anotación No. **012**.
29. Que la Superintendencia de Notariado y Registro emitió la Instrucción Administrativa Número 10 del 18 de abril de 2018, mediante la cual indica los lineamientos establecidos, para la validación de los documentos radicados por el Instituto de Desarrollo Urbano con ocasión del proceso de adquisición de bienes inmuebles para desarrollo vial, para lo cual se deja constancia que no obstante el objeto de la presente resolución su descripción no constituye declaración de la construcción que actualmente se encuentran en el predio, construcción que será demolida, atendiendo los motivos de utilidad pública y destinación específica para la realización de las obras de infraestructura vial



STAP
202532600025556
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

del Distrito Capital.

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 los titulares de los derechos reales de dominio del inmueble objeto de la presente resolución de expropiación, no se encuentran incluidas en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo.
31. Que en caso que se advierta, en ejecución del presente acto administrativo, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente expropiación, 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 constitución del correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.
32. Que, el monto total de la adquisición se encuentra respaldado por el presupuesto del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), conforme al Certificado de Registro Presupuestal No. 503 emitido el 13 de diciembre de 2022. Este se complementa con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2592, expedido el 9 de mayo de 2025, por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad, que forma parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU. Para tal efecto se expedirá el Registro Presupuestal equivalente por el rubro de pasivos exigibles, necesario para atender esta obligación a cargo de la Entidad.
33. Para tal efecto se expedirá el Registro Presupuestal equivalente por el rubro de pasivos exigibles, necesario para atender esta obligación a cargo de la Entidad.

Que con base en las anteriores consideraciones la suscrita **DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS** del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**.

11



STAP
202532600025556
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. - Ordenar la expropiación por vía administrativa a favor del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO identificado con el NIT.899.999.081-6, del inmueble ubicado en la **CL 31A SUR 2 75**, e identificado con cédula catastral **32S 2 17**, CHIP **AAA0002PKHK** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209**, lote de terreno con un área de **56,00 M2 de terreno y un área de construcción así: 3 PISOS** PLACA de 158.09M2; ENRAMADA de 2.52M2; REJA METÁLICA de 10.26M2; ZONA DURA de 0.27M2. Conforme al registro Topográfico No. 54324, elaborado por la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano en el mes de diciembre de 2021; la cual se dirige a los titulares inscritos del derecho de dominio, es decir, la señora **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.124.660, en su calidad de titular de derecho de dominio del inmueble que se describa así:

Los linderos específicos del inmueble son los siguientes:

POR EL NORTE: Del punto A al punto B en línea recta y distancia de 8.00 metros, lindando con CL 31 A SUR. POR EL ORIENTE: Del punto B al punto C en línea recta y distancia de 7.00 metros, lindando con propiedad particular. POR EL SUR: Del punto C al punto D en línea recta y distancia de 8.00 metros lindando con RT 54323. POR EL OCCIDENTE: Del punto D al punto A en línea recta y distancia de 7.00 metros lindando con la KR 2B y cierra.

Los linderos generales del predio objeto de expropiación, son los contenidos en la escritura pública No. 182 del 31 de enero de 1978, otorgada en la Notaría 6 de Bogotá y son los siguientes:

“Lote marcado con el Número 1 de la manzana B del Barrio San Cristóbal: NORTE, En extensión de ocho metros (8.00 mts) con frente a la calle treinta y dos A. Sur (32-A-Sur); ORIENTE, En extensión de siete metros (7.00mts) con el lote Número dos (2) de la manzana “B”; OCCIDENTE, En extensión de siete metros (7.00mts) con la carrera segunda (2a.) y que aproximadamente corresponde a la nomenclatura de esta ciudad, el número treinta y tres sesenta sur (33-60- sur).; y SUR, En extensión de ocho metros (8.00 mts) colinda con la parcelación J. Santos.”



STAP
202532600025556
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso mediante el presente acto administrativo no se están reconociendo derechos de titularidad del inmueble en favor de los herederos determinados e indeterminados, por lo cual, quienes se crean con derecho deberán presentar las pruebas idóneas que demuestren parentesco con el propietario fallecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que en cumplimiento a los lineamientos señalados en la Instrucción Administrativa Número 10 del 18 de Abril de 2018 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro para la validación de los documentos radicados por Instituto de Desarrollo Urbano IDU, con ocasión del proceso de adquisición de bienes inmuebles para el desarrollo vial en la presente Resolución con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50S-70209** y RT **54324** la Dirección Técnica de Predios deja constancia que:

La identificación del inmueble como jurídicamente obra en su antecedente registral, es, cabida y linderos: “*LOTE DE TERRENO # 1 DE LA MANZANA B DE LA PARCELACION DEL BARRIO DE SAN CRISTOBAL Y LINDA: NORTE EN EXTENSION DE 8 MTS. CON FRENTE A LA CALLE 32-A SUR; POR EL ORIENTE CON EL LOTE # 2 DE LA MANZANA B EN EXTENSION DE 7 MTS. POR EL OCCIDENTE EN 7 MTS. CON LA CARRERA 2. Y QUE APROXIMADAMENTE CORRESPONDE A LA NOMENCLATURA DE ESTA CIUDAD EL # 336 SUR Y POR EL SUR EN 8 MTS. COLINDA CON LA PARCELACION J. SANTOS. - JUNTO CON LA CASA EN ESTE EXISTENTE.*”

- La descripción cabida y linderos indicados en el folio de matrícula inmobiliaria no corresponde a la actual realidad física del inmueble.
- El predio objeto de adquisición corresponde al proyecto vial con destino a la obra **CABLE AEREO SAN CRISTOBAL**.
- No obstante, el objeto de la presente Resolución, se deja constancia que su descripción no constituye declaración de la construcción que actualmente se encuentra en el predio, construcción que será demolida atendiendo a los motivos de utilidad pública y destinación específica para la realización obras de infraestructura vial del Distrito Capital.

PARÁGRAFO TERCERO. - TRADICIÓN. - El titular del derecho de dominio adquirió el inmueble identificado anteriormente, de la siguiente manera:

La señora **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** adquirió el derecho real de



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

dominio, mediante compra realizada por el señor JOSE BERNARDO RUIZ SORIANO a través de la Escritura Pública No. 182 del 31 de enero de 1978 otorgada por la Notaría 6 de Bogotá, acto debidamente registrado en la anotación No. 06 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-70209.

La señora **TERESA DE JESÚS MONTOYA DE GIRALDO** realizó la compraventa de derechos y acciones que le correspondan o puedan corresponder en la sucesión de la señora María Angélica Giraldo de Montoya, mediante las siguientes Escrituras Públicas No. 41 del 14 de enero de 2021 otorgada por la Notaría 6 de Bogotá, Escritura Pública No.1426 del 29 de septiembre de 2021 otorgada por la Notaría 6 de Bogotá, Escritura Pública No. 1714 del 17 de noviembre de 2021 otorgada por la Notaría 6 de Bogotá, debidamente registradas en las anotaciones Nos. 07, 08 y 09 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-70209.

ARTÍCULO SEGUNDO. - VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO. - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución es de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS (\$183.607.188) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende:

- A) La suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción.
- B) La suma de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.460.844) MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización Daño Emergente.
- C) La suma de **OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$8.222.444) MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización por lucro cesante, de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT No. 54324, elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano el día 13 de marzo de 2025 y el Informe Técnico Avalúo Comercial **2022-144** del 29/09/2022, y su complemento del 03/04/2024 elaborado por la Gerencia de Información Catastral - Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

Estas sumas por concepto de Daño Emergente y Lucro Cesante no serán tenidas en cuenta para calcular la base del impuesto de registro, pues son sumas adicionales al valor del Inmueble que es el objeto de transferencia.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos del cálculo del impuesto de Registro (Beneficencia) y derechos de Registro se establece que el valor del precio indemnizatorio del inmueble objeto de expropiación es la suma **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS PESOS (\$166.923.900) MONEDA CORRIENTE** por concepto de avalúo comercial terreno y construcción, el anterior valor será el único que se deberá tener en cuenta para todos los efectos derivados o inherentes a los costos del impuesto de registro (beneficencia) y derechos de Registro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que dentro del valor del precio indemnizatorio por concepto de Daño Emergente se reconoce el valor a cancelar por el impuesto de registro (beneficencia) y derechos de Registro del predio objeto de expropiación, el cual será descontado por el IDU y cancelado por esta entidad al momento del pago del valor del precio indemnizatorio de la expropiación a la entidad correspondiente.

PARÁGRAFO TERCERO: Que la presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio: *“En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”*, teniendo en cuenta que los predios adquiridos por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** por motivos de utilidad pública e interés social, son destinados exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial lo que implica un cambio en la naturaleza del mismo que pasa de ser un inmueble con vocación de domicilio para convertirse en un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos la señora **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.124.660.

PARÁGRAFO CUARTO: El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO procederá a la demolición de lo construido sobre la zona de terreno que hace parte del inmueble



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

objeto de expropiación, lo cual da lugar a la terminación del contrato de servicios públicos en virtud de lo establecido en el artículo 141 de la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO TERCERO. - FORMA DE PAGO. - Teniendo en cuenta que, en el presente proceso de gestión y adquisición predial, no se ha acreditado la realización del acto jurídico de sucesión de la titular del derecho de dominio del inmueble objeto de expropiación, la señora **MARÍA ÁNGELICA GIRALDO DE MONTOYA**, identificada en vida con cédula de ciudadanía No. 25.124.660, y en virtud de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, el procedimiento de pago se llevará a cabo de la siguiente forma:

1. El ciento por ciento (100%) del monto correspondiente al precio indemnizatorio, es decir, la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS (\$183.607.188) MONEDA CORRIENTE**, por lo que la Tesorería del instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos trámites financieros, procederá a constituir consecuentemente, el correspondiente título de depósito judicial, a favor de la titular del derecho de dominio antes señalada. Se deberá remitir copia de la consignación al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, considerándose que, de este modo, se ha formalizado el pago por parte del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**

2. Para los efectos del retiro, desfragmentación y conversión del depósito a constituir, será necesario acreditar ante el IDU la realización del acto jurídico de sucesión de la señora **MARÍA ÁNGELICA GIRALDO DE MONTOYA**, debidamente en firme y/o ejecutoriada, a fin de proceder de conformidad con los manuales e instructivos pertinentes.

3. La Tesorería del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, una vez ejecutoriada la presente resolución y llevados a cabo los trámites financieros correspondientes, procederá a constituir el respectivo título de depósito judicial.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos del pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente, además de la partida equivalente al Daño Emergente, se descontará el valor que tenga que asumir el Instituto de Desarrollo Urbano por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que exista necesidad de realizar en el predio objeto de la presente expropiación.

16



STAP
202532600025556
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que en caso que se advierta, en ejecución del presente acto administrativo, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente expropiación, 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 constitución del correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.

PARÁGRAFO TERCERO: Para el desembolso de la suma de dinero correspondiente al único contado, se deberá verificar el estado de cuenta por la contribución de valorización; en caso de existir saldo alguno por este concepto, se dará aplicación a la compensación consagrada en los artículos 1714 y 1715 del código civil colombiano.

PARÁGRAFO CUARTO: Del 100% del valor del precio indemnizatorio, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU descontará, en la Solicitud de Autorización de Pago, los valores correspondientes a los conceptos de Derechos de Registro a favor de la Superintendencia de Notariado y Registro (NIT 899.999.007-0) y del Impuesto de Registro (Beneficencia) a favor del Departamento de Cundinamarca (NIT 899.999.114-0), una vez la presente resolución se encuentre ejecutoriada y se hayan surtido los respectivos trámites financieros.

ARTÍCULO CUARTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES. - El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU, según Certificado de Registro Presupuestal No. 5034 del 13 de diciembre de 2022, complementado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2592 del 09 de mayo de 2025 expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para tal efecto se expedirá el Registro Presupuestal equivalente por el rubro de pasivos exigibles, necesario para atender esta obligación a cargo de la Entidad.

ARTÍCULO QUINTO. - DESTINACIÓN. - El inmueble será destinado para la obra: Cable Aéreo San Cristóbal.



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

ARTÍCULO SEXTO. - SOLICITUD CANCELACIÓN OFERTA, GRAVÁMENES LIMITACIONES AL DOMINIO, INSCRIPCIONES Y MEDIDAS CAUTELARES. - Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 de la ley 1882 de 2018, se solicita al Registrador de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá D.C., lo siguiente:

- La Resolución No. **6826** del **16/11/2022** por la cual se formuló una oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición predial, inscrita en la anotación No. **010** del folio de matrícula 50S-70209.
- La Resolución No. **8403** del **29/12/2022** a través de la cual se aclaró la resolución No. 6826 de 2022 ambas expedidas por el Instituto de Desarrollo Urbano, debidamente registrada en la anotación No. **011** del folio de matrícula 50S-70209.
- La Resolución No. **1593** del **23/07/2025** a través de la cual se aclaró la resolución No. 6055 de 22 de diciembre de 2023, la No. 8403 del 29 de diciembre del 2022, y la No. 6826 del 16 de noviembre del 2022 expedidas por el Instituto de Desarrollo Urbano, debidamente registrada en la anotación No. **012** del folio de matrícula 50S-70209.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - ORDEN DE INSCRIPCIÓN. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 numeral. 4 de la Ley 388 de 1997, **ORDENASE** al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona SUR, inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-70209**, con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio en cabeza del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO identificado con el NIT-899.999.081-6.

ARTÍCULO OCTAVO. - ENTREGA. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 No. 3 de la Ley 388 de 1997, efectuado el registro de la presente resolución el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO exigirá la entrega del inmueble identificado en el artículo primero (1°), para lo cual, en caso de renuencia del expropiado, acudirá al auxilio de las autoridades de policía. Ahora bien, el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO podrá realizar la aprehensión material del mismo en aquellos casos en los que el inmueble presente condiciones físicas de abandono, desmantelamiento, vandalismo, amenaza de ruina, demolición informal y cualquier circunstancia que genere un riesgo de inseguridad para los habitantes y transeúntes del sector.



STAP

202532600025556

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

ARTÍCULO NOVENO. - SERVICIOS PÚBLICOS. - Que la presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio: *“En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”*, teniendo en cuenta que los predios adquiridos por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial lo que implica un cambio en la naturaleza del mismo que pasa de ser un inmueble con vocación de domicilio para convertirse en un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos a la señora **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.124.660 y/o sus **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

PARÁGRAFO PRIMERO: El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO procederá a la demolición del inmueble objeto de expropiación, lo cual da lugar a la terminación del contrato de servicios públicos en virtud de lo establecido en el artículo 141 de la Ley 142 de 1994.

ARTÍCULO DÉCIMO. - Notifíquese la presente resolución de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 25.124.660 en calidad de titular del derecho de dominio, a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA, a la Señora **TERESA DE JESÚS MONTOYA DE GIRALDO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.498.871, en calidad de titular derechos y acciones que le pudieran corresponder dentro de la sucesión de la señora MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA, y/o **PERSONAS INDETERMINADAS** que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de expropiación, haciéndole saber que contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición, el cual puede interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

19



STAP
202532600025556
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - COMUNICAR. - la presente Resolución a la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADOS DE BOGOTÁ EAAB – E.S.P.** a la empresa **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** Identificada con NIT 860.063.875-8, a la empresa **VANTI S.A.ESP.** Identificada con NIT 800.007.813-5 y a la empresa **PROMOAMBIENTAL DISTRITAL DISTRITO S.A.S. ESP** con NIT 9011458088-5.

Dada en Bogotá D.C., en Octubre 22 de 2025.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ

Directora Técnica de Predios

Firma mecánica generada el 22-10-2025 07:53:17 AM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Aprobó: RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA-Subdirección Técnica de Adquisición Predial
Elaboró: CINDY MARGARITA PEREZ ANDRADE-Subdirección Técnica de Adquisición Predial

REVISIONES Y APROBACIONES

VoBo: Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama – STAP (E)

VoBo: José Alejandro Ramírez Cano – STAP

VoBo. Laura Castañeda Gómez – Abogada DTDP

Proyecto Álvaro Jesús Saavedra Villalobos. - Gestor Jurídico STAP

Revisión Jurídica: Chris Nashira Ibagon Rodríguez. Articuladora Jurídica STAP

Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero - Articulador Técnico STAP

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

Revisión Financiera: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Articulador Financiero STAP

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



STAP
202532600025556
 Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025

“POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A
 FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.”

Bogotá, D.C,

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

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

HORA DE LA NOTIFICACIÓN:
El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P.



STAP

202532601146601

Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Octubre 22 de 2025

Señor(a)

MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA Y HEREDEROS DETERMINADOS
E INDETERMINADOS
CL 31 A Sur. 2 75
110421

Bogotá - Bogotá DC

REF: Oficio De Citación Para Notificación De La Resolución No. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025 POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324. del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

Respetados:

De conformidad con lo estipulado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente o por medio de apoderado, a las oficinas de la Dirección Técnica De Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU- ubicado en la calle 22 No. 6 - 27, de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 4:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la **Resolución No. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025 "POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACION ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324."** del proyecto denominado *Cable Aéreo San Cristóbal*, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la CL 31A SUR 2 75, e identificado con cedula catastral 32S 2 17, CHIP AAA0002PKHK y folio de matrícula inmobiliaria número 50S-70209, correspondiente al Registro Topográfico No. 54324.

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderado, el poder debe contar con nota de presentación personal.

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

202532601146601

Información Pública

Al responder cite este número

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica se podrán comunicar al correo electrónico alvaro.saavedra@idu.gov.co donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 22-10-2025 05:18:57 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

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

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

Constancia de publicación de citación para notificación en la página Web del Instituto De Desarrollo Urbano RT 54324.

idu.gov.co/page/expropiacion-administrativa

Expropiación administrativa Gestión predial

2025

Oficio de la Resolución No. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025 POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324. del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

- Ver citación

Oficio de Comunicación de la Resolución No 2442 de fecha 10 de octubre de 2025 . PROYE

- Resolución No. 2442
- Oficios comunicación

Resolución No 2331 de 02 de octubre de 2025 Por La Cual se Ordena Una Expropiación Por V

- Ver Aviso

Emperatriz González De Fitata CC. 52.309.100 y a los herederos determinados e indeterminado

Objeto de comunicación y enunciado del acto administrativo:

Comunicación de la resolución no. 2253 de fecha 25 de septiembre de 2025, por la cual se modif expropiación por vía administrativa. RT. 52083A

- Ver Resolución
- Ver Anexo

INM Hora Legal Colombiana :: INM

Reinicia para actualizar

HORA LEGAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

16:43:00

(UTC -5) = TIEMPO UNIVERSAL COORDINADO DISMINUIDO 5 HORAS

FECHA:
AÑO MES DÍA
2025-10-23

JUEVES, 23 DE OCTUBRE DE 2025



23-07-2025



No. 202552601057252 de 23-07-2025 12:05:10

AM Remitente: TERESA DE JESÚS MONTOYA

Dep: DTDP - Información Pública

Tratamiento de datos personales: SI X NO

Señores

Dirección Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU

Calle 22 No. 6 - 27

Teléfono (57) 1 3386660

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

Fax: +57 1 4443037

Ciudad

Referencia: Autorización de notificación electrónica de Actos Administrativos de carácter particular proferidos por la Dirección Técnica de Predios del IDU. **Cable Aéreo San Cristóbal. RT 54324**

Cordial saludo,

Yo **TERESA DE JESÚS MONTOYA GIRALDO** identificada con la cédula de ciudadanía número 35489871 expedida en Bogotá con domicilio en Bogotá actuando en calidad de titular de derechos y acciones AUTORIZO a la Dirección Técnica de Predios del IDU, para que los actos administrativos de carácter particular que se profieran como resultado del trámite que surta sobre el predio(s) ubicado en la **CL 31A SUR 2 75** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula catastral **32S 2 17**, CHIP **AAA0002PKHK** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S-70209** Sea notificada electrónicamente de acuerdo con lo previsto en los artículos 53°, 56° y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al correo electrónico ricardo.contrerasabogado@gmail.com y certifico que se encuentra vigente.

Para el efecto declaro que conozco y acepto los términos, condiciones e instrucciones que se establecen sobre la notificación por medios electrónicos.

Firma

Teresa de Jesus Montoya

Nombres y Apellidos

Teresa de Jesus

Montoya de Giraldo

35489 871 de Bogota

Cédula

Correo Electrónico

- ricardo.contrerasabogado@gmail.com

Teléfono Fijo

321 2025 900

Celular



Notificaciones Gestión Predial <notificaciones.gestionpredial@idu.gov.co>

NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025 RT 54324

1 mensaje

Notificaciones Gestión Predial <notificaciones.gestionpredial@idu.gov.co>

22 de octubre de 2025,
14:44

Para: ricardo.contrerasabogado@gmail.com
Cco: Alvaro Jesus Saavedra Villalobos <alvaro.saavedra@idu.gov.co>, Chris Nashira Stefania Ibagon Rodriguez <chris.ibagon@idu.gov.co>, Analdi Yesid Aguillon Amado <analdi.aguillon@idu.gov.co>

Respetado:

TERESA DE JESÚS MONTOYA DE GIRALDO identificada con la cédula de ciudadanía número 35.489.871, en su calidad de titular de derechos y acciones del inmueble objeto de adquisición.

Cordial saludo.

REF: Resolución No. 2555 de fecha 22 de octubre de 2025 “POR LA CUAL SE ORDENA LA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO. RT 54324.” del proyecto denominado Cable Aéreo San Cristóbal.

En cumplimiento a la autorización de Notificación Electrónica que usted firmó, comedidamente se notifica el contenido de la RESOLUCIÓN NÚMERO 2555 DE 2025, para lo cual se remite copia auténtica e íntegra en archivo adjunto la resolución antes mencionada, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011, que establece:

“ARTÍCULO 56. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA. *<Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 2080 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Las autoridades podrán notificar sus actos a través de medios electrónicos, siempre que el administrado haya aceptado este medio de notificación. Sin embargo, durante el desarrollo de la actuación el interesado podrá solicitar a la autoridad que las notificaciones sucesivas no se realicen por medios electrónicos, sino de conformidad con los otros medios previstos en el Capítulo Quinto del presente Título, a menos que el uso de medios electrónicos sea obligatorio en los términos del inciso tercero del artículo 53A del presente título. Las notificaciones por medios electrónicos se practicarán a través del servicio de notificaciones que ofrezca la sede electrónica de la autoridad. Los interesados podrán acceder a las notificaciones en el portal único del Estado, que funcionará como un portal de acceso. La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la misma, hecho que deberá ser certificado por la administración.”*

En razón a lo anterior, se informa que la notificación se considerará surtida a partir de la fecha y hora en que se tenga acceso al citado acto administrativo, es decir, que el

mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico informado por el usuario.

En caso de encontrarse de acuerdo con el contenido de la Resolución, por favor allegar respuesta aceptando la misma; o en su defecto, podrá verificar los recursos que proceden y los requisitos para interponerlos. Así mismo le informamos que el Instituto de Desarrollo Urbano en cumplimiento de la Ley 2195 de 2022, adoptó la política de Política del Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del terrorismo SG-SARLAFT mediante acuerdo No. 006 del 30 de marzo de 2023 del Consejo Directivo del IDU y las Resoluciones No. 2384 y 4349 de 2023. En dicha política se determinó que se deberá verificar que las personas a las que la entidad les realiza algún tipo de reconocimiento económico, o sus mandatarios legítimamente acreditados, no se encuentran incluidas en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, para lo cual se realizará consultas regulares a SARLAFT.

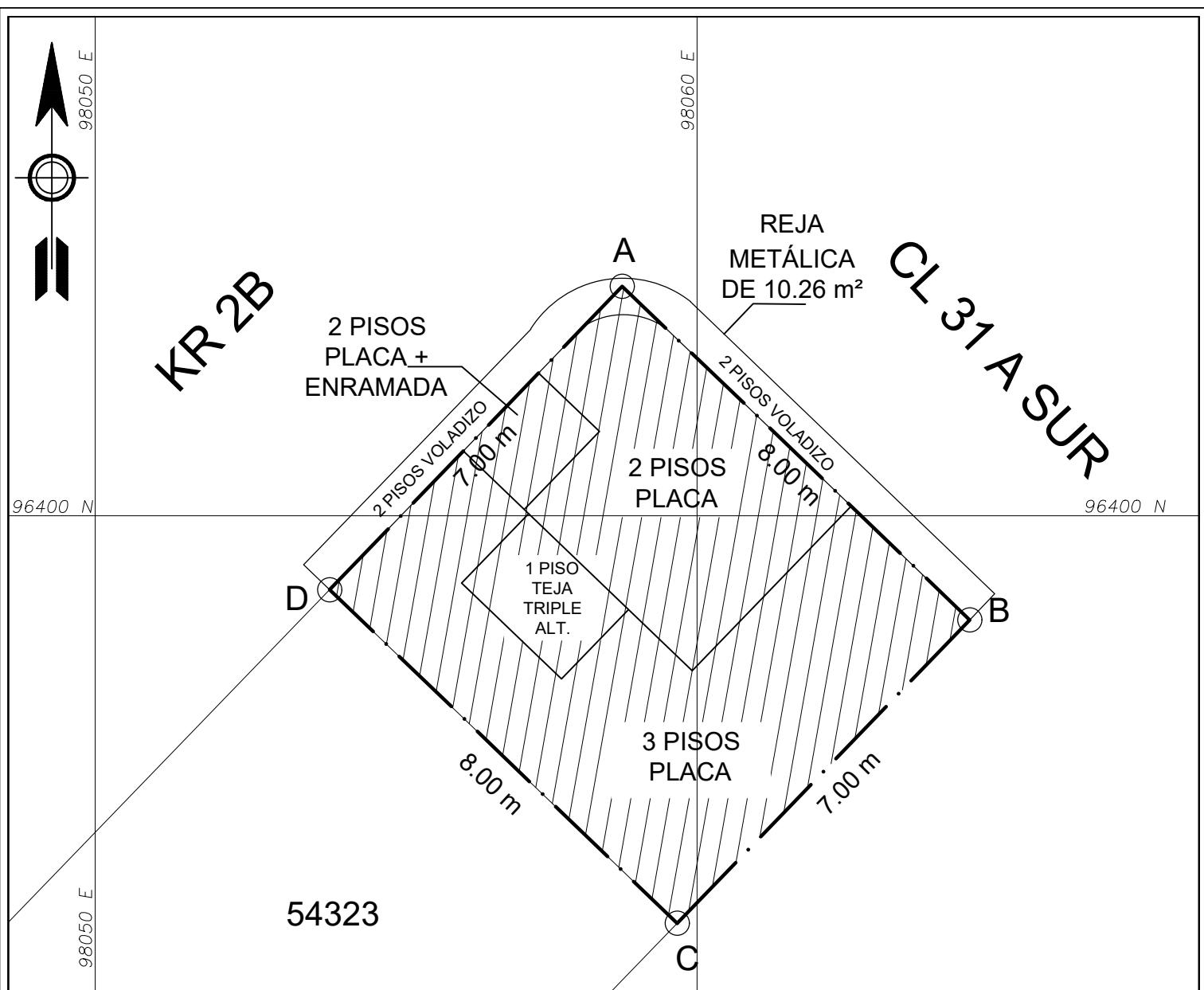
Habida cuenta de que la dirección suministrada por el interesado se presume propia, el usuario se obliga a utilizarla directamente y no podrá alegar en ningún caso, desconocimiento de los actos notificados por operaciones en el buzón delegadas en terceros.

Tenga en cuenta que el medio habilitado oficialmente para radicar correspondencia, solicitudes, recursos y/o documentos ante el Instituto de Desarrollo Urbano es el siguiente link: <https://www.idu.gov.co/page/radicacion-correspondencia> y/o a través de la oficina de correspondencia IDU de la Calle 22 No. 6-27 Primer Piso, de lunes a viernes en el horario de 7:00 am a 4:30 pm.

El correo a través del cual usted recibe la presente notificación fue habilitado únicamente para el envío de información, absténganse de contestar por este medio.

2 adjuntos

-  **AUTORIZACIÓN DE NO @ 54324 CABLE.pdf**
413K
-  **EXPROPIACIÓN Y ANEXOS RT 54324.pdf**
1032K



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

OBRA: SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS POR CABLE AÉREO - LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL

Dirección CL 31A SUR 2 75 Propietario MARIA ANGELICA GIRALDO DE MONTOYA

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m ²)	TOTAL (m ²)
3 Pisos Placa	32,29	32,29
1 Piso Teja Triple Altura	3,68	3,68
2 Pisos Placa	17,24	17,24
2 Pisos Placa + Enramada	2,52	2,52
ZONA DURA	0,27	0,27
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	56,00	
TOTAL (A-B-C-D-A)		56,00
SOBRANTE()		0,00

CUADRO DE COORDENADAS

INFORMACIÓN PREDIAL			
CIP			AAA0002PKHK
Código de Sector			001304 1211 00000 000
Cédula Catastral			32S 2 17
Matrícula Inmobiliaria			50S-70209

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	96403.81	98058.76	
B	96398.27	98064.53	8.00
C	96393.23	98059.67	7.00
D	96398.77	98053.90	8.00
A	96403.81	98058.76	7.00

Levantó: DTDP

Escala 1 : 150

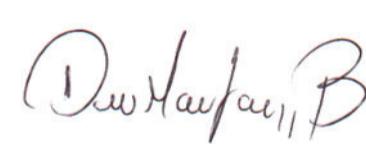
Fecha Diciembre 2021

Dibujó: *Jessica Andrea Zapata Grajales*

Ing. Jessica Andrea Zapata Grajales

Revisó: *Alvaro Andrés Bernal Toledo*
Ing. Alvaro Andrés Bernal Toledo

FORMATO			ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0	
Nombre del funcionario que realiza la verificación:		<u>Diana María Loaiza Barragán.</u>	
Empresa Contratista:		<u>UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL</u>	
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:		<u>54324</u>	
Fecha:		<u>6-oct-22</u>	
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013 y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se precisa que el informe técnico presenta la siguiente información:			
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>			
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO
1	Dirección del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Nombre de(los) propietario(s)		<input checked="" type="checkbox"/>
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	
4	CHIP (Código único de identificación predial).	<input checked="" type="checkbox"/>	
5	Solicitante del avalúo	<input checked="" type="checkbox"/>	
6	Cédula catastral	<input checked="" type="checkbox"/>	
7	Linderos	<input checked="" type="checkbox"/>	
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad		<input checked="" type="checkbox"/>
10	Copia del plano de predio o predios	<input checked="" type="checkbox"/>	
11	Reglamentación urbanística	<input checked="" type="checkbox"/>	
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	<input checked="" type="checkbox"/>	
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	
14	Localización	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	Topografía	<input checked="" type="checkbox"/>	
16	Forma del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	<input checked="" type="checkbox"/>	
20	Estimación del coeficiente de asimetría	<input checked="" type="checkbox"/>	
21	Límites superior e inferior	<input checked="" type="checkbox"/>	
22	Dotación de infraestructura de servicios	<input checked="" type="checkbox"/>	
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)		<input checked="" type="checkbox"/>
24	Estratificación	<input checked="" type="checkbox"/>	
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	<input checked="" type="checkbox"/>	
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	<input checked="" type="checkbox"/>	
28	Estado de conservación y mantenimiento.	<input checked="" type="checkbox"/>	
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	<input checked="" type="checkbox"/>	

FORMATO				 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>Instituto Desarrollo Urbano</small>	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACIÓN DE AVALÚOS					
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN			
FO-GP-18	GESTIÓN PREDIAL	2.0			
30	Número de pisos de la construcción.	<input checked="" type="checkbox"/>			
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.		<input checked="" type="checkbox"/>		
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)			<input checked="" type="checkbox"/>	
33	Consideraciones para la estimación de valor.	<input checked="" type="checkbox"/>			
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.	<input checked="" type="checkbox"/>			
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	<input checked="" type="checkbox"/>			
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	<input checked="" type="checkbox"/>			
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			<input checked="" type="checkbox"/>	
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	<input checked="" type="checkbox"/>			
39	Firma del representante legal y del avaluador actuante.	<input checked="" type="checkbox"/>			
OBSERVACIONES					
<p>Cumple con lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.</p> 					
Fecha solicitud revisión:	<u>9/09/2022</u>			,	
Fecha recibo revisión:	<u>29/09/2022</u>				
Fecha solicitud impugnación:					
Fecha recibo impugnación:					

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



INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co correo electrónico: atnciudadano@idu.gov.co Calle 22 No.6-27 Tel.: 3386660-3387555-3412214 -Fax 4443037	Requerimiento IDU No: Radicado BTE No:  Radicado ORFEO No: 20225261718022	Podrá validar este documento leyendo el siguiente código QR: 
---	--	---

Fecha de Radicado: AAAA/MM/DD	2022-09-29	Canal de recepción:	Virtual
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL ()	Radicado Bogotá te Escucha No:	
Interesado:		Documento de identidad:	
Dirección de correspondencia:	AVENIDA CARRERA 30 25 90 TORRE A PISOS 11 Y 12 TORRE B PISO 2 - lbaron@catastrobogota.gov.co (D.C./BOGOTA)	Datos de Contacto:	2347600
Dirección del Requerimiento:		Barrio / Localidad:	/
No. Contrato de Obra / No. Contrato de Interventoría:		Tipo del Requerimiento:	
Criterio		Subcriterio:	

Descripción del requerimiento

CONTRATO 1674 -2021 - RESPUESTA A SOLICITUD DE REVISION DE AVALUO COMERCIAL 2022 144 RT 54324 RADICADO CLIENTE 20223251511271 RADICADO UAECD 2022ER33034

Seguimiento

Objeto del Contrato:	Datos del Contacto del Punto IDU
	Residente social
	Dirección
	Teléfono
	Email
	Horario de Atención

RECIBIO A SATISFACIÓN	ATENDIÓ	APROBÓ
	472 - MARTHA JEANNETH FORERO Residente Social - CONTRATISTA	
CIUDADANO		Residente Social - INTERVENTORIA

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

[Abrir Archivo Pdf](#)[COLOCAR PDF COMO IMAGEN DEL RADICADO](#)

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 27-09-2022 09:20:07

AI Contestar Cite Este Nr.:2022EE72959 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: RESPUESTA REVISION DE AV: 2022-144 RAD.UAECD. 2022ER33034

OBS: RAD. 20223251511271

Doctor(a)

MARÍA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 – 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2022-144 RT 54324

Radicado Cliente 20223251511271

Radicado UAECD 2022ER33034

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° 2022-144 del predio identificado con RT 54324, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 54324

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. Norma urbanística	"El informe técnico de avalúo se hace con la norma POT 190 de 2004, sin embargo, el 22 de agosto se revocó la suspensión provisional del Decreto 555 de 2021, por lo cual se solicita ajustar el informe a esta condición normativa"
--	--

RESPUESTA 1. Se ajusta la norma conforme al Decreto 555 de 2021.

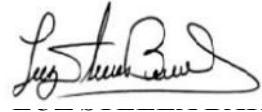
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



El informe de avalúo 2022-144, se ajusta conforme a las anteriores observaciones.

Cordialmente,


Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARON
ON CALDERON
Subgerente Información Económica
lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA 
Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ 
Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





2022 - 144

RT No 54324

**DIRECCIÓN INMUEBLE
ALCALDEA MAYOR
CL 31A SUR 2 75
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

1.2. RADICACIÓN: 2022 - 132598 del 09 de Marzo de 2022

1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total

1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA

1.5. CHIP: AAA0002PKHK

1.6. CÉDULA CATASTRAL: 32S 2 17

1.7. SECTOR CATASTRAL: 001304 - BELLO HORIZONTE

1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial

1.9. FECHA VISITA: 23/03/2022

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1. PROPIETARIO: No aplica

2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica

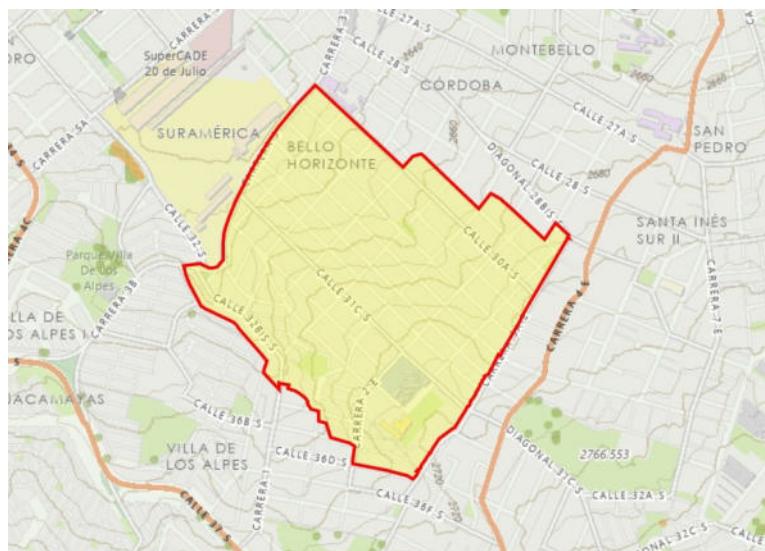
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S00070209

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54324 de diciembre de 2021.
AREAS	Registro topográfico No. 54324 de diciembre de 2021.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2022 - 132598

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona sur, localidad (04) -San Cristóbal, sector Catastral Bello Horizonte (001304) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos.

- Por el norte: Por el norte: Con la Calle 30A Sur, Calle 30 Sur y Calle 29A Sur que los

separa del sector Córdoba (001303).

- Por el oriente: Con la Carrera 3A Este que lo separan de los sectores de Santa Inés Sur II (001357) y Atenas (101305).
- Por el occidente Con la Carrera 3 Este que lo separa del sector Suramérica (001407).
- Por el sur: Con la Diagonal 32A Sur, la Calle 32A Sur, la Calle 36B Sur y la Calle 36D Sur, que lo separan de los sectores de Villa de los Alpes (001408) y Atenas (101305).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial la cual se desarrolla en casas de entre 1 y 3 pisos, cuyo sistema constructivo ha sido comúnmente los proyectos autoconstructivos. El sector y aledaños se presentan construcciones residenciales de edades de construcción de entre 40 y 50 años. En algunas manzanas y predios se han establecido pequeños locales comerciales correspondientes a actividades de comercio e intercambio de bienes básicos, como tienda de víveres, cigarrerías, panaderías.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en una manzana a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Para ingresar al sector y a la localidad, la Calle 30B Sur y Calle 32 Sur siendo las

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

principales vías de acceso, las cuales corresponden a vías que hacen parte integral de la malla vial de la ciudad y sobre las cuales transita el sistema de transporte público masivo.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	21 SAN CRISTOBAL
ÁREA ACTIVIDAD	Area de actividad de Proximidad -AAP - Receptora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación
INDICE BASE	Sin información
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige.



Tomado de: Plano UPL 21 San Cristobal

5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, el uso principal del predio es residencial multifamiliar, unifamiliar y bifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021 Artículo 243, los usos complementarios para el predio objeto de estudio es:

- Comercio y Servicios:
Comercio y servicios básicos.
Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, Artículo 243, el predio motivo de avalúo contempla los siguientes usos restringidos o prohibidos:

- Comercio y Servicios



Servicios al automóvil.
Servicios Especiales.
Servicios Logísticos.

- Industria
Producción artesanal.
Industrial Liviana

Y finalmente no permitidos
Industria mediana y pesada.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble hace parte del plano aprobado 302/4A, del desarrollo BELLO HORIZONTE, legalizado mediante la Resolución 22 del 03 de febrero 1963.

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

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

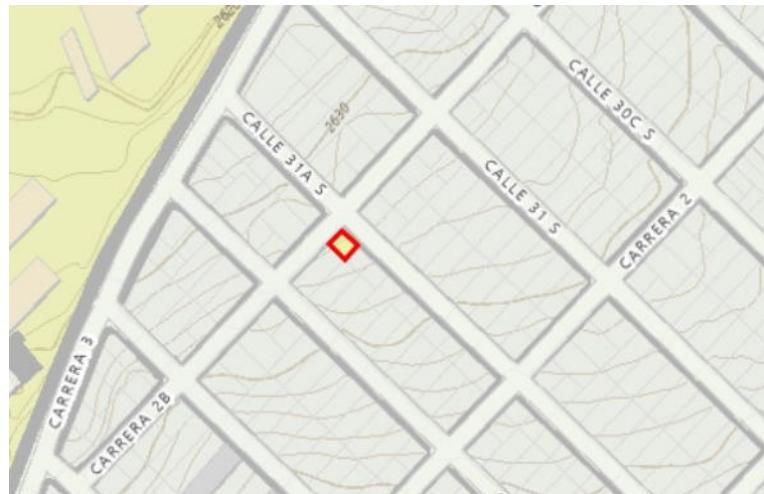
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

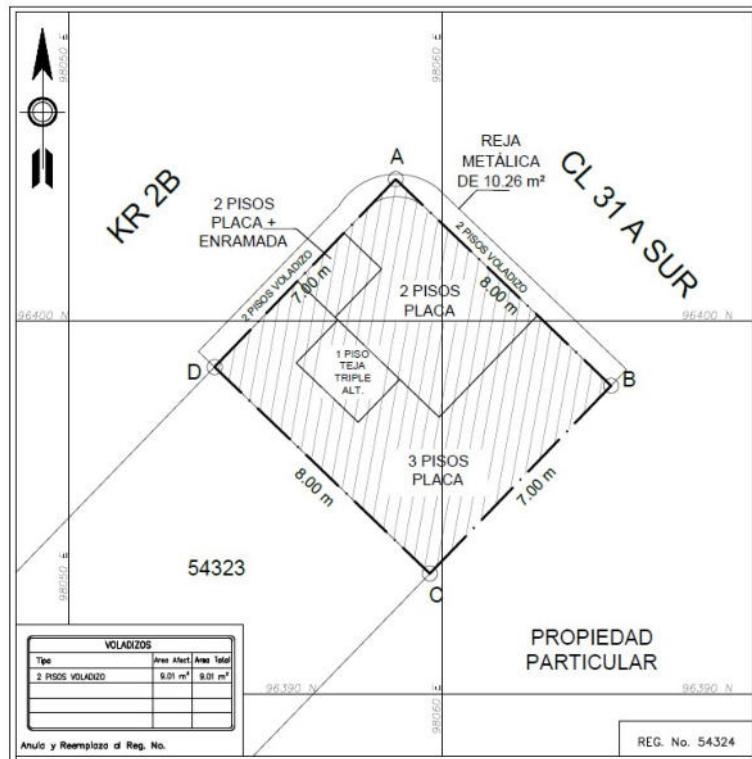
El predio se localiza en la localidad de San Cristóbal, es de disposición Esquina dentro de la manzana y se localiza sobre la KR 2 B entre la CL 31A SUR y CL 31B SUR y se identifica con la dirección: CL 31A SUR 2 75.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144

RT No 54324



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



Tomados de: Registro Topográfico 54324

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

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

- Norte: En 8.00 metros con Calle 31A Sur
- Sur: En 8.00 metros con predio con RT 54323
- Oriente: En 7.00 metros con propiedad particular.
- Occidente: En 7.00 metros con la KR 2B.

Los linderos generales corresponden a los mismos linderos del área objeto de avalúo.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

8.00 metros

6.6. FONDO

7.00 metros

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m ²)
ÁREA RESERVA VIAL	56.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	56.00

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

Se trata de una construcción de uso residencial, la cual cuenta con las siguientes características constructivas:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas con vigas de amarre corridas (Aparentemente)
ESTRUCTURA	Mampostería estructural.
CUBIERTA	Placa en concreto y teja de asbesto sobre cercha de madera
ACABADOS	
FACHADA	Primer piso con pañete, estuco y pintura a media altura, resto de primer piso y segundo piso con ladrillo a la vista.
MUROS	Primer piso: Pañete, estuco y pintura, concreto sin acabados a la vista. Segundo piso: Pañete, estuco y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	Primer piso: Tableta de granito pulido. Segundo piso: Listón machihembrado.
CIELO RASO	Pañete, estuco y pintura.
COCINA	Primer piso: Sin acabados, mesón en concreto, sin uso. Segundo piso: Sencilla, con pisos en tableta, muros enchapados, mesón en concreto con enchape, sin mobiliario superior e inferior.
BAÑO	Primer piso: Actualmente con uso de depósito con muros en enchape. Segundo piso: Pisos en tableta cerámica hexagonal, muros enchapados con cerámica blanca 10 x 10 cm, con inodoro y lavamanos, sin división con ducha.
PUERTAS INTERNAS	En madera y metálicas
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas
VENTANERIA	Vidrio incoloro o martillado con perfilería metálica.
ENTREPISO	Placa de entrepiso en concreto.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: 2 habitaciones, cocina, local (sin acceso), baño como bodega. Segundo piso: 3 habitaciones, 1 cocina, 1 baño. Tercer piso: 1 baño, 1 cocina, 1 habitación, enramada que cubre el lavadero, terraza.
EDAD (Vetustez)	62 años
REMODELACIONES	No fueron informadas al momento de la visita técnica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
3 PISOS PLACA ENRAMADA	62 10	158.09 2.52	158.09 2.52	0 0	158.09 2.52

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
REJA METÁLICA	M2	10.26
ZONA DURA	M2	0.27

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se aplicó un estudio de mercado cumpliendo con las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En cumplimiento de los artículos 1 y 10, se consolidó una muestra de ocho (8) predios ofertados para la venta. Para los predios de la muestra se calculó el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 3 y 13 de la resolución, para posteriormente descontar el valor de ésta al valor total de la oferta, el anterior residuo se divide por el área de terreno de tal manera que se puede definir el valor del metro cuadrado de terreno para cada oferta.

Una vez obtenido el valor de terreno por cada una de las ofertas, se analizó que los predios fueran comparables en sus áreas de terreno y construcción, su ubicación, tipología constructiva y norma del uso del suelo. Determinada la depuración de las ofertas, éstas arrojaron los siguientes resultados:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 31D SUR 0 60 ES	\$400,000,000.00	\$384,000,000.00	4.00%	272.60	\$485,000.00	160.00	\$1,573,681.25
KR 1 31D 25 SUR	\$250,000,000.00	\$230,000,000.00	8.00%	219.70	\$444,000.00	80.00	\$1,655,665.00
CL 31 SUR 2 15 EST	\$260,000,000.00	\$241,800,000.00	7.00%	240.60	\$428,000.00	80.20	\$1,730,962.59
CL 31 SUR 0 25 EST	\$400,000,000.00	\$380,000,000.00	5.00%	300.00	\$416,000.00	160.00	\$1,595,000.00
CL 31B SUR 1 74 ES	\$410,000,000.00	\$385,500,000.00	5.98%	221.50	\$622,000.00	108.20	\$1,665,381.15
				113.31	\$596,000.00		
CL 31B SUR 1 21	\$400,000,000.00	\$390,000,000.00	2.50%	256.06	\$435,000.00	160.00	\$1,741,336.88
CL 31B SUR 1A 28	\$340,000,000.00	\$320,000,000.00	5.88%	133.70	\$590,000.00	160.00	\$1,506,981.25
CL 36D SUR 1 80 ES	\$305,000,000.00	\$290,000,000.00	4.92%	169.70	\$743,000.00	117.50	\$1,395,003.40

PROMEDIO	\$1,608,001.44
DESVIACION ESTANDAR	\$116,730.57
COEFICIENTE DE VARIACION	7.26%
LIMITE SUPERIOR	\$1,724,732.01
LIMITE INFERIOR	\$1,491,270.87
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.82

A los valores obtenidos por metro cuadrado de terreno para cada una de las ofertas, se les aplicó un tratamiento estadístico con medidas de tendencia central, como lo indica el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, donde se puede apreciar que el coeficiente de variación es menor del máximo permitido por la Resolución de 7,5%, característica que permite inferir que el promedio es el mejor indicador para fijar el valor del metro cuadrado de terreno, de tal manera que el valor del metro cuadrado de terreno para el predio objeto de estudio se fija en un valor redondeado del promedio de \$1.608.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

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

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

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m ²)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m ²)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m ²)	VALOR ADOPTADO (\$/m ²)
3 PISOS PLACA	158.09	62	100	62.00%	2.5	54.19%	\$546,777.10	\$1,009,000.00	\$462,000.00
ENRAMADA	2.52	10	35	28.57%	2.5	24.95%	\$36,926.00	\$148,000.00	\$111,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

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

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

1,00 Nuevo, no requiere reparación

2,00 Requiere reparaciones de poca importancia

3,00 Necesita reparaciones sencillas

4,00 Necesita importantes reparaciones

5,00 Para demolición

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
REJA METÁLICA	M2	2.5	8.05%	\$29,704.50	\$369,000.00	\$339,000.00
ZONA DURA	M2	2	2.50%	\$7,650.00	\$306,000.00	\$298,000.00

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

En cuanto a la construcción:

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

-Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

-Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.

En general:

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

-El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y



abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble valuado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

17



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 31A SUR 2 75

CHIP: AAA0002PKHK

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	56.00	\$1,608,000	\$90,048,000
3 PISOS PLACA	M2	158.09	\$462,000	\$73,037,580
ENRAMADA	M2	2.52	\$111,000	\$279,720
REJA METÁLICA	M2	10.26	\$339,000	\$3,478,140
ZONA DURA	M2	0.27	\$298,000	\$80,460
AVALÚO TOTAL				\$166,923,900

SON: CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 23 de Septiembre de 2022

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe 2022-144 del 16 de agosto de 2022, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20223251511271 (2022ER33034).

Elaboró:


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


 Firmado
 digitalmente
 por MARIA
 ISABEL ORTIZ
 FERNANDEZ

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

Anexos:

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co

18





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Fachada Predio



Entorno



Entorno



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastroboagota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastroboagota.gov.co



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Hall



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Vista Interna



Vista Interna



Escaleras Piso 2



Escaleras Piso 2

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Baño



Cocina



Habitación



Sala comedor

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Habitación



Habitación



Escaleras Piso 3



Cocineta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2022-132598	Nomenclatura: CL 31A SUR 2 75	
Código Sector: 001304121100000000	Barrio: BELLO HORIZONTE	Fecha Visita: 23-MAR-22
Número Avalúo: 2022 - 144	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT: 54324



Terraza



Terraza



Habitación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144

RT N° 54324

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						AREA EN M2	V/M2	AREA EN M2	V/M2						
1	CASA	CL 31D SUR 0 60 ESTE	\$ 400,000,000	4.00%	\$ 384,000,000	160	\$ 1,573,681.25	272.60	485000	\$ 132,211,000	Estela Cruz	3212797559	02-AUG-22	Corresponde a una casa de dos pisos, el cual se distribuye en 5 apartamentos independientes, 2 habitaciones independientes, 1 baño y 1 terraza	
2	CASA	KR 1 31D 25 SUR	\$ 250,000,000	8.00%	\$ 230,000,000	80	\$ 1,655,665	219.70	444000	\$ 97,546,800	Esperanza	3144879887	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 4 pisos. Cuenta en el primer piso con 1 garaje y 1 apartamento, en el segundo piso cuenta con 1 apartamento y 2 habitaciones con baño y cocina independientes, en el tercer piso con 1 apartamento y en el cuarto piso con la terraza.	
3	CASA	CL 36D SUR 1 80 ESTE	\$ 305,000,000	4.92%	\$ 290,000,000	117.5	\$ 1,395,003.4	169.70	743000	\$ 126,087,100	Esperanza	3007037077	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 2 pisos. Cuenta con 4 apartamentos, 5 cocinas, 3 baños y 1 local. La foto donde se encuentra el aviso no es la que están vendiendo.	
4	CASA	CL 31 SUR 2 15 ESTE	\$ 260,000,000	7.00%	\$ 241,800,000	80.2	\$ 1,730,962.59	240.60	428000	\$ 102,976,800	Gustavo Peña	3003445448	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 3 pisos con garaje, local y 2 apartamentos.	
5	CASA	CL 31 SUR 0 25 ESTE	\$ 400,000,000	5.00%	\$ 380,000,000	160	\$ 1,595,000	300.00	416000	\$ 124,800,000	Maicol Rodríguez	3212274640	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 3 pisos con 2 apartamentos en la parte del frente, una terraza y un apartamento en la parte posterior.	
6	CASA	CL 31B SUR 1 74 ESTE	\$ 410,000,000	5.98%	\$ 385,500,000	108.2	\$ 1,665,381.15	221.50	622000		Luis	3134206523	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 3 pisos con 3 apartamentos y una terraza.	
7	CASA	CL 31B SUR 1 21	\$ 400,000,000	2.50%	\$ 390,000,000	160	\$ 1,741,336.88	256.06	435000	\$ 111,386,100	Luis Eduardo	3204480543	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 2 pisos mas terraza con 2 apartamentos independientes.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						AREA EN M2	V/M2	AREA EN M2	V/M2						
8	CASA	CL 31B SUR 1A 28	\$ 340,000,000	5.88%	\$ 320,000,000	160	\$ 1,506,981.25	133.70	\$ 90000	\$ 78,883,000	Octavio	3144782485	02-AUG-22	Corresponde a una casa de 1 piso con 4 apartamentos con cubierta en teja. En la parte posterior cuenta con una terraza.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Enramada

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 390,320.75
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 28,686.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 2,411,995.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 116,880.00
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	\$ 304,122.33
19	PERSONAL	\$ 450,742.50
COSTO DIRECTO		\$ 3,702,746.58
COSTO UNITARIO I		\$ 148,109.86
COSTO UNITARIO I.		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 148,109.86
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 148,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Vivienda en Tipo 3, con acabados típicos del tipo, de 3 pisos de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco y la Cubierta en placa.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,479,032.81
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 15,760,551.07
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 51,395,444.62
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 25,722,464.98
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,992,727.38
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,724,503.10
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13,181,417.10
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3,384,340.19
9	CUBIERTA	\$ 8,917,605.71
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 20,803,718.34
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 10,618,935.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 7,812,413.52
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,592,514.24
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 685,890.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 10,630,095.16
16	CERRAJERÍA	\$ 827,809.00
17	EXTERIORES	\$ 4,105,599.37
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 4,791,261.57
19	PERSONAL	\$ 46,636,920.00
COSTO DIRECTO		\$ 243,063,243.17
COSTO UNITARIO I		\$ 1,008,561.17
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,008,561.17
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,009,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 11,049.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 240,786.17
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 38,816.00
16	CERRAJERÍA	\$ 35,920.50
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3,265.72
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 329,837.39
COSTO UNITARIO I		\$ 329,837.39
COSTO UNITARIO I		\$ 39,580.49
COSTO TOTAL		\$ 369,417.87
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 369,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Zona dura

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,912,200.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 9,971,062.50
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 55,016,675.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0.00
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0.00
9	CUBIERTA	\$ 0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0.00
16	CERRAJERÍA	\$ 0.00
17	EXTERIORES	\$ 6,331,485.81
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5,591,036.13
19	PERSONAL	\$ 12,933,324.00
COSTO DIRECTO		\$ 95,755,783.43
COSTO UNITARIO I		\$ 273,587.95
COSTO UNITARIO II		\$ 32,830.55
COSTO TOTAL		\$ 306,418.51
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 306,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





PIN de Validación: bde00b76



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bde00b76

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bde00b76

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201
Teléfono: 3102706875
Correo Electrónico: ing_juanse@outlook.es

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bde00b76



PIN de Validación: bde00b76



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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b9ad0af3

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ad0af3

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9ad0af3



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 2 ESTE #2-18 CASA 23

Teléfono: (+57)3114770992

Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesista - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.



PIN de Validación: b9ad0af3



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



Registro Abierto de Avaluadores
RAA
http://www.raa.org.co
Calle 99 bis 7A - 31 Eds. 300
Bogotá D.C. Colombia
Sociedad de Avaluación A.N.A.
En Bogotá 100 57 46
E. Mail: raa@raa.org.co 01 65000 423 942

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

El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b9ad0af3

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

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:  202452600631592	
Fecha de Radicado:	03-04-2024	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	3143815811 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	Avaluoscomerciales@catastrobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	COMPLEMENTACION AV 2022 144		
Anexos:	Hay 2 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

Bogotá D.C.,

Doctor(a)

ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
Calle 22 N º 6 - 27
Bogotá D.C.
Código postal: 110311

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 20-03-2024 19:25:11

Al Contestar Cite Este Nr.:2024EE12681 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

ASUNTO: RTA COMPLEMENTACION AV NO. 2022-144 RT 54324

OBS: IDU 202432500370201 - 2024ER5326.

Asunto: Respuesta a Solicitud de complementación del Avalúo Técnico No. 2022-144 RT 54324
 Radicado IDU radicado DTDP 202432500370201
 Radicado UAECD 2024ER5326.

Referencia: Proyecto Sistema de Transporte Público de Pasajeros Cable Aéreo Localidad de San Cristóbal. Aplicar Contrato 1674 de 2021.

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial No. 2022-144 predio identificado con el RT 54850 está Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia:

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE COMPLEMENTACIÓN DEL RT 54850

IDENTIFICACIÓN PREDIO Y/O AVALÚO				
No. de Avalúo: 2022-144				
No. de RT: 54324				
No. de Contrato Interadministrativo: 1674 de 2021				
TRÁMITE		OBSERVACIONES	ESPACIO UAECD -PROCEDE MODIFICACIÓN	
			Sí	No
2. COMPLEMENTACIÓN (AVALÚO DE INDEMNIZACIÓN)				
2	Servicios públicos	(X)	Incluir Medidores de servicio Público	
3	Arrendamientos	(X)	Incluir lucro por actividad económica rentista	
6	Otros	(X)	Reconocimiento traslado Hogar	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



AVALUO	SOLICITUD	DETALLE	VALOR RECONOCIDO	VALOR A RECONOCER
2022-144	Incluir un (1) Medidor de servicio Público de acuerdo a documentos bajo el radicado n. 202452600379502	Reconocer dos (2) contadores de Energía. Contratos n. 2416524-2 (piso 2) y 0044474-7 (lote 1) Se adjuntan los dos recibos	\$ 0	\$ 371,094
		Reconocer un (1) contador de Acueducto. Contrato n. 10065619. Se adjunta recibo	\$ 0	\$ 338,710
		Reconocer dos (2) contadores de Gas. Contratos n. 61923383 y 62400938 Se adjuntan los dos recibos	\$ 0	\$ 674,000
		Reconocimiento traslado Hogar	\$ 0	\$ 2,000,000
		Total Daño Emergente	\$ 0	\$ 3,383,804
	Incluir lucro por actividad rentista de acuerdo a los documentos allegados bajo el radicado 202352602331232	Reconocimiento de contrato firmado con Milena Alímanza Valencia firmado el 14/07/2015 por valor de \$250,000 Indexado a la fecha del avalúo (29/07/2022) por valor de \$337.718 (Local - Taller de Costura)	\$ 0	2,026,308
		Reconocimiento de contrato firmado con María Graciela Valencia Serrano firmado el 11/02/2001 por valor de \$300,000 Indexado a la fecha del avalúo (29/07/2022) por valor de \$772.445 (Vivienda)	\$ 0	4,634,670
		Reconocimiento de contrato firmado con Nohora Cristina Giraldo firmado el 08/08/2014 por valor de \$200,000 Indexado a la fecha del avalúo (29/07/2022) por valor de \$265.161 (Bodega)	\$ 0	1,590,966
		Total Lucro Cesante	\$ 0	\$ 8,251,944
		TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE		\$ 11,635,748

RESPUESTA:

Se valida los contratos de arriendo, impuesto predial, servicios públicos y factor traslado, acorde con los soportes aportados.


YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ

Subgerente de Información Económica (E)

Elaboró: OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN /SIE

Reviso: NILCY MARLENY GAMEZ RINCON/SIE

Anexo: Lucro

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 31A SUR 2 75	CHIP	AAA0002PKHK
Registro Topográfico	54324	Código Sector	001304 12 11 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	50S00070209
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM		Subtotal (\$)	
2.1 - Gastos de Notariado y Registro		\$5,773,243	
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos		\$1,385,804	
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles		\$2,000,000	
2.4 - Gastos de Publicidad		\$0	
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento		\$0	
2.6 - Gastos por Impuesto Predial		\$14,750	
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)		\$0	
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo		\$0	
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes		\$0	
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos		\$0	
AVALÚO DAÑO EMERGENTE		\$9,173,797	
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM		Subtotal (\$)	
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)		\$8,222,444	
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas		\$0	
AVALÚO LUCRO CESANTE		\$8,222,444	
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN		\$17,396,241	
SON: DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES: El presente informe, complementa y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 23 de septiembre de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202432500370201, radicado UAECD (2024ER5326).			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, 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: 18 de Marzo de 2024

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$166,923,900
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$166,923,900
DAÑO EMERGENTE	\$9,173,797
LUCRO CESANTE	\$8,222,444
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$17,396,241
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$184,320,141

SON: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS M/CTE.

OBSERVACIONES: El presente informe, complementa y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 23 de septiembre de 2022 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 202432500370201, radicado UAECD (2024ER5326).

FECHA: 18 de Marzo de 2024


YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ
 SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA(E)

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

2

Código Postal: 111311

05-01-FR-07
 V.12





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

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

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324
Avalúo Comercial	\$166,923,900		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
ESCRITURA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0	
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$500,772	
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$95,147	
Copias (12 paginas)	12	\$4,100	\$49,200	
IVA Copias (19%)	19%		\$9,348	
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$117,096	
Recaudo a Terceros			\$32,300	
Gastos Escrituración			\$745,314	
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,117,971	
Total Gastos de Escrituración			\$1,117,971	
REGISTRO				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de registro	.829%		\$1,383,799	
Sistematización y Conservación documental	2%		\$27,676	
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,117,213	
Total Gastos Registro			\$2,117,213	
BENEFICENCIA				
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal	
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$1,669,239	
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,503,859	
Costos Administrativos	150%	\$22,800	\$34,200	
Total Gastos Beneficencia			\$2,538,059	
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				\$5,773,243

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

CÁLCULO GASTOS DE DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	2	\$186,547	\$373,094
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 anden y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Anden en concreto o tableta.	1	\$338,710	\$338,710
Gas Natural	Suspensión definitiva	2	\$337,000	\$674,000
TOTAL GASTOS DESCONECCIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1,385,804

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

Nota: Recibos de servicios públicos aportados por el IDU radicado 202432500370201

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD-

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

4

Código Postal: 111311

05-01-FR-07
V.12





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

ANEXO B. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP/CURADURÍA

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	2	\$1,000,000	\$2,000,000
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$2,000,000

Fuente: Solicitud IDU 202432500370201, dos de los propietarios habitan el predio

Nota:

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

Fuente:

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				
ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$59,000	\$161.64	91.25	\$14,750
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$14,750

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del Impuesto Predial.

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

Fuente:

Nota:



Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

ANEXOC. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				\$0

Fuente:

Nota:

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:



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2022 - 144
RT N° 54324

Dirección	CL 31A SUR 2 75		
CHIP	AAA0002PKHK	Registro Topográfico	54324

ANEXO D: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Contrato de arriendo con Maria Graciela Valencia Serrano	\$772,445	6	\$4,634,670
Contrato de arriendo con Milena Almanza Valencia	\$337,718	6	\$2,026,308
Contrato de arriendo con Nohora Cristina Giraldo	\$265,161	6	\$1,590,966
SUBTOTAL INGRESOS POR MESES			\$8,251,944
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$4,916.67	6	\$29,500
SUBTOTAL EGRESOS POR MESES			\$29,500
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$8,222,444

Fuente: Contratos de arriendo aportados por el IDU radicado 202432500370201, indexados a la fecha del avalúo comercial.

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: