



STAP
202632600293631
Información Pública
Al responder cite este número

Bogotá D.C., Marzo 06 de 2026

Señor(a)

ALBERTO SEGURA HERRERA Y HEREDEROS DETERINADOS E
INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS.
KR 12 B Este. 43 40
Bogotá - Bogotá DC

REF: NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA RESOLUCIÓN NO. 515 DE 2026
POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659.

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. 515 de 2026** con radicado No. 202632600005156 de fecha 25 de febrero de 2026 **“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”** emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la KR 12A ESTE 42B 59 SUR, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40565487, correspondiente al Registro Topográfico No. **55659**.

La presente notificación por aviso se publicara en página electrónica del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU por un término de cinco (5) días y se considerará cumplida al finalizar el día siguiente al retiro del 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.

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
202632600293631
Información Pública
Al responder cite este número

Se anexa al presente aviso copia íntegra de la Resolución No. 515 de 2026 con radicado No. 202632600005156 de fecha 25 de febrero de 2026 *"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659"* así como, copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. No. 2025 – 281 de fecha 10/12/2025, copia del Registro Topográfico No. 55659.

Cordialmente,



ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Subdirectora Técnica de Adquisición Predial (E)

Firma mecánica generada el 06-03-2026 04:16:48 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021
Anexos: 87 Folios/Páginas/Imágenes
Elaboró: CINDY MARGARITA PEREZ ANDRADE-Subdirección Técnica de Adquisición Predial
Revisó: CHRIS NASHIRA STEFANIA IBAGON RODRIGUEZ - STAP

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

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

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

2



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”**

LA SUBDIRECTORA TÉCNICA DE ADQUISICIÓN PREDIAL (E) DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU en ejercicio de las competencias conferidas mediante la Resolución No. 431 del 13 de febrero de 2026, conforme al Acta de Posesión 032 del 16 de febrero de 2026, facultada para adelantar los procesos de gestión predial de los proyectos a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano mediante los literales a y b del artículo 18 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 30.1 del artículo 30 de la Resolución No. 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, demás disposiciones legales aplicables y,

CONSIDERANDO:

1. Que por medio del Acuerdo 004 del 2 de abril de 2025 del Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano, se adoptó la nueva estructura organizacional de la entidad y se creó la Subdirección Técnica de Adquisición Predial.
2. Que teniendo en cuenta la nueva estructura organizacional del Instituto de Desarrollo Urbano, el director general de la entidad expidió la resolución No. 1381 del 4 de julio de 2025, en cuyo artículo 30, numeral 30.1., delegó en la subdirección técnica de adquisición predial *“la expedición de los documentos y los actos administrativos de trámite relacionados con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa y judicial encaminados a la obtención del suelo para los proyectos del IDU”*.
3. 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...”*.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

4. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
5. Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.
6. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
7. Que el artículo 59 ibídem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.
8. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en su inciso 5º establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
9. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibídem, establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.
10. Que conforme al artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.
11. Que el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que *“Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la*



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

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

12. Que el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 *“Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, en su artículo 532 en concordancia con el artículo 534, facultó expresamente a la Administración Distrital, y dentro de ésta a los Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.
13. Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit. No. 899.999.081-6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto conforme a lo indicado en el Acuerdo del Consejo Directivo No. 001 de 2009, atender en el ámbito de sus competencias la ejecución integral y el mantenimiento de los proyectos de infraestructura de los sistemas de movilidad y de espacio público construido del Distrito Capital, contemplados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Económico y Social y de Obras Públicas del Distrito Capital y los Planes y Programas Sectoriales.
14. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
15. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada Ley 1682 de 2013.
16. Que la Ley 152 del 15 de julio de 1994 *“Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”*, establece en el literal f) del artículo 3º, que uno de los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación, es la *“(…) f) Continuidad. Con el fin de asegurar la real ejecución de los planes, programas y proyectos que se incluyan en los planes de desarrollo nacionales y de las entidades territoriales, las*



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

respectivas autoridades de planeación propenderá porque aquéllos y tengan cabal culminación;(...)”

17. Que los procedimientos y criterios para el reconocimiento del componente económico del Plan de Gestión Social se rigen por lo dispuesto en el Acuerdo 908 de 2023, reglamentado por el Decreto Distrital 111 de 2025”.
18. Que de conformidad con el parágrafo 1 del Artículo 378 del Decreto Distrital 555 de 2021, *“la adopción de una reserva no será requisito previo para la imposición de una futura afectación, ni es un requisito para adelantar los procesos de adquisición predial, de declaratoria de utilidad pública, declaratoria de condiciones de urgencia, anuncio de proyecto o de cualquier otro instrumento de planeamiento y/o gestión de suelo”.*
19. 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.
20. Que por el Decreto Distrital No. 598 del 26 de diciembre de 2013, se anunció la puesta en marcha del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.
21. Que mediante el Decreto Distrital No. 692 del 31 de diciembre de 2013, expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., se declare la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, para ejecución del citado proyecto, tal y como lo dispone el artículo 1° del mismo, así:

“Artículo 1°.- Condiciones de Urgencia. De conformidad con los numerales 2 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto **Cable Aéreo San Cristóbal**, que de manera preliminar se indican en la Resolución 598 del 26 de diciembre de 2013, *“Por medio de la cual se anuncia el Proyecto Cable Aéreo San Cristóbal, en la Ciudad de Bogotá. D. C.”*, y sus planos anexos, documentos que forman parte integral del presente Decreto.

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



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

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

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

22. Que mediante el Decreto Distrital No. 368 del 08 de octubre de 2021, expedido por la Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., se modifican los Decretos Distritales 598 y 692 de 2013 sobre el anuncio de proyecto y declaratoria de condiciones de urgencia para la adquisición de predios en relación con el proyecto **Cable Aéreo San Cristóbal**.
23. Que el Decreto Distrital 297 del 22 de Julio de 2022 expedido por el Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., modificó los artículos 7 y 8 del Decreto Distrital No. 368 del 08 de octubre de 2021, en relación con la adquisición de predios y la práctica de avalúos para el desarrollo del proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo San Cristóbal CASC.
24. Que el artículo 7º del Decreto Distrital 368 de 2021, modificado por el Decreto Distrital 214 de 2022 y el Decreto 297 del 22 de julio de 2020, establece:

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

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

25. Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de las Resoluciones No. 2195 del 22/12/2021 y la No. 741 del 12/05/2022 definieron el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

26. Que la Ley 152 del 15 de julio de 1994 *“Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”*, establece en el literal f) del artículo 3º, que uno de los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación, es la *“(…) f) Continuidad. Con el fin de asegurar la real ejecución de los planes, programas y proyectos que se incluyan en los planes de desarrollo nacionales y de las entidades territoriales, las respectivas autoridades de planeación propenderá porque aquéllos y tengan cabal culminación;(…)”*
27. Que los procedimientos y criterios para el reconocimiento del componente económico del Plan de Gestión Social se rigen por lo dispuesto en los Decretos 296 de 2003 y 329 de 2006 y la Resolución 005965 de 2006 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano.
28. Que el inmueble ubicado en la **KR 12A ESTE 42B 59 SUR** (Dirección Catastral), de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40565487** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, CHIP **AAA0261UYNX** y Cédula Catastral **001315212500000000**, cuenta con un área de terreno de **195,90 m²** y un área de construcción así: **1 piso placa de 10,01 m²**, **1 PISO TEJA de 85.69 m²**, **ENRAMADA de 96.84 m²**, **MEZZANINE de 62.50 m²**, **1 PISO TEJA + SÓTANO de 16.72 m²** y **ALERÓN de 6.09 m²**, predio que es requerido en su totalidad para el desarrollo de la obra **CABLE AEREO SAN CRISTÓBAL**.
29. Que, la construcción antes discriminada será objeto de **reconocimiento de la Prima de Reasentamiento**, la cual **se calculará a partir del valor económico de las construcciones y/o mejoras incorporadas en el avalúo**, correspondiente a un área de construcción así: **1 PISO PLACA de 10.01 m²**, **1 PISO TEJA de 85.69 m²**, **ENRAMADA de 96.84 m²**, **MEZZANINE de 62.50 m²**, **1 PISO TEJA + SÓTANO de 16.72 m²** y **ALERÓN de 6.09 m²**, dicho pago se efectuará a favor de la señora **MARINELA ROMERO ZAMBRANO**, una vez se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Resolución No. 148 de 2024, y el valor correspondiente será determinado tomando como referencia el avalúo comercial y el informe elaborado por el Componente Económico del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, conforme a lo dispuesto en el marco del Programa de Reasentamiento.
30. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 ibídem y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se adjunta fotocopia del **INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No. 2025 – 281** de fecha 10/12/2025, RT 55659, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

Distrital - UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente aplicable.

Es importante precisar que, en el valor total del precio indemnizatorio ofrecido, no se encuentra incluido el valor de las construcciones y/o mejoras incorporadas en el predio, dado que estas serán objeto de reconocimiento de la Prima de Reasentamiento, la cual se calculará a partir del valor económico de dichas construcciones y/o mejoras incorporadas en el avalúo comercial y el informe elaborado por el Componente Económico del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

31. Que estudiada la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40565487**, se evidencia una cadena de **Falsa Tradición** que impide la transferencia del dominio perfecto. Dicha situación tiene origen en la **Anotación Nro. 1** del 23-02-2011, correspondiente a una **Declaración de Posesión Regular** (Ley 1183 de 2008), a favor de los señores Marinela Romero y Carlos Alpidio Riapira. No obstante, la titularidad de los derechos de posesión se consolidó en cabeza exclusiva de la señora **MARINELA ROMERO ZAMBRANO** identificada con cedula de ciudadanía No. 52.897.666), quien adquirió el 50% restante de los derechos de cuota mediante la Escritura Pública No. 1924 del 24 de julio de 2013 (Anotación Nro 3), ostentando actualmente el 100% de los derechos inscritos.
32. Que, en desarrollo de su intención de adquirir el derecho real de dominio sobre el inmueble de referencia, la señora MARINELA ROMERO ZAMBRANO inició un proceso judicial de pertenencia, amparado en las disposiciones legales vigentes. Dicho proceso fue radicado ante el Juzgado Treinta Civil Municipal de Bogotá, bajo el número de expediente 2025-01206.
33. Que el proceso judicial en mención fue formalmente admitido a trámite mediante auto de fecha 15 de enero de 2026. Es preciso señalar que, a la fecha de la presente resolución, el mencionado proceso aún no ha culminado con una sentencia definitiva que resuelva de fondo la solicitud de pertenencia y declare la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.
34. Que adicionalmente, se constata que este acto judicial en trámite de pertenencia ha sido objeto de la debida publicidad e inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40565487, cumpliendo así con las formalidades registrales requeridas para estos procedimientos. **A continuación, se adjuntan las imágenes del auto judicial.**



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., quince (15) de enero de dos mil veintiséis (2026).

*Pertenencia: 2025-01206.
De: Marinela Romero Zambrano.
Contra: Personas indeterminadas.*

Estado electrónico n.º 003 de 16 de enero de 2026

Como la anterior demanda, una vez subsanada, reúne los requisitos exigidos por los artículos 82 y 375 del Código General del Proceso, el Juzgado, RESUELVE:

Primero: Admitir la demanda de **declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio** instaurada por **Marinela Romero Zambrano** contra **personas indeterminadas** que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.

Segundo: Tramitar el presente asunto por el proceso verbal, de conformidad con el artículo 375 *ibidem*.

Tercero: Correr traslado de la demanda y de sus anexos a la parte demandada por el término de veinte (20) días, en aplicación de lo normado en el artículo 369 *ibid*. Para tal efecto, notifíquesele el presente proveído, como lo establece el artículo 290 y siguientes del C. G. P., entregándole copia de la demanda y de sus anexos, y adviértasele que podrá remitir sus escritos al mail del despacho cmpl30bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Cuarto: Ordenar el emplazamiento de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien que se pretende usucapir, en los términos establecidos en el numeral 6 del precepto 375 del Código general del Proceso; para tal fin, y conforme lo ordena el numeral 7 *ibidem*, instálese la valla –o el aviso– en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. Cumplido lo anterior apórtense las fotografías del inmueble donde se observe el contenido de la misma; exhortándose que la valla –o el aviso– deberá permanecer instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Quinto: Informar la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Agencia Nacional de



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

Hoja n°. 2 Exp. 2025-01206

Tierras, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), para que hagan las manifestaciones a que hubiere lugar, en el ámbito de sus funciones, (numeral 6, artículo 375 del C. G. del P.).

Sexto: Ordenar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio n.º 50S-40565487. Oficiése.

Séptimo: Reconocer personería para actuar como apoderada de la demandante a la abogada Anaydu Hernández Mora, en los términos y para los fines del mandato anexo.

Notifíquese,

Ejns

Firmado Por:

Artemidoro Gualteros Miranda

Juez

Juzgado Municipal

Civil 030

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 6a1dd5bc9c30c13d76f6965b0111d8dc70061f0f2fe1bfed463dfb299d93c28
Documento generado en 15/01/2026 10:14:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

35. Que, debido a la urgencia de liberar el suelo para la obra, se procederá con el reasentamiento de emergencia y el pago de la prima de reasentamiento a la poseedora y ocupante del predio, calculada con base en el valor de la construcción cuantificado por la UAEDC, un factor de compensación social que, sumado a la compensación por movilización y pérdida de actividad económica, fue aprobado en el subcomité de gestión predial del 10 de febrero de 2026, buscando la entrega material del predio en el menor tiempo posible, con la liquidación y el pago de la compensación social realizados al momento de la firma del acta de entrega, y con los valores indemnizatorios depositados en la Cuenta de Depósitos Judiciales No. 110019196057 del Banco Agrario de Colombia, los cuales se encuentran en custodia del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997. Estos recursos permanecerán en dicha cuenta hasta la resolución definitiva del actual proceso de pertenencia o hasta que se obtenga el correspondiente saneamiento automático del bien inmueble. La permanencia de los fondos garantiza la disponibilidad de los



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

recursos una vez se defina la situación jurídica del predio, asegurando así la transparencia y el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este proceso.

36. Que este objetivo no es meramente formal o administrativo; es un mecanismo jurídico robusto diseñado para la protección integral del interés general. La Corte reitera de manera categórica que el propósito subyacente es **asegurar que absolutamente nada perturbe el ejercicio pleno y pacífico del dominio por parte de la entidad pública**. Al purgar cualquier vicio o incertidumbre sobre la titularidad del predio, se elimina cualquier riesgo de litigio futuro o reclamación que pueda amenazar la estabilidad jurídica del inmueble.
37. Que en consecuencia, el saneamiento automático es visto como una herramienta de vital importancia para **evitar que se ponga en riesgo la ejecución, operación o mantenimiento del proyecto de infraestructura de transporte**. Dada la declaratoria de **utilidad pública** inherente a este tipo de obras, cualquier perturbación en la titularidad o posesión del suelo impactaría directamente en la materialización de un fin estatal de primer orden.
38. En esencia, la Corte Constitucional consolida la visión del saneamiento automático no sólo como un mecanismo de depuración de títulos, sino como una **garantía de eficiencia y seguridad jurídica** que protege la inversión pública, asegura la continuidad de los proyectos de infraestructura y, por ende, materializa el principio constitucional de prevalencia del interés general. La plena transferencia del dominio al Estado se configura, así, como un requisito indispensable para la realización efectiva de la utilidad pública de la obra.
39. Que en virtud de lo expuesto, las razones anteriormente consignadas se ajustan plenamente a las exigencias establecidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, lo cual faculta al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO para adelantar los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles necesarios para la ejecución del proyecto denominado **CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL**.
40. Que los artículos 66 y siguientes de la Ley 388 de 1997, establecen que la determinación respecto a si la expropiación se hará por vía administrativa; debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento, mediante acto administrativo que se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos especialmente en las Leyes 1682 de 2013.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”**

41. Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y al artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo contiene la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa, así como el avalúo mencionado en el artículo cuarto.

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

...

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

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

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



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

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

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

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

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva. Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

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

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

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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

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

...

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

...

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

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

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

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

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

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

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

....

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

...

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

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

...

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

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

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

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

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

...



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

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

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

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

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

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

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

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

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

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

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

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

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

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

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

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

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

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

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

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

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

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



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72°.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las Leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

LEY 1682 DE 2013
(Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de
infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
El Congreso de Colombia



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

DECRETA:

(...)

TÍTULO IV.

Gestión y adquisición predial, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres.

CAPÍTULO 1.

Gestión y adquisición predial.

(...)

Artículo 25. Notificación de la oferta. Artículo modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.- La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o **al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados**, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las Leyes vigentes.
(...)”

LEY 1882 DE 2018

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

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

42. Que, a través de la Ley 2195 de 2022 “Por la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción”, se ordena a las entidades públicas del orden territorial a implementar dentro de sus Programas de Transparencia y Ética Pública, medidas de prevención del lavado de activos, de la financiación del terrorismo.
43. Que, el Consejo Directivo del IDU, a través del Acuerdo No. 006 del 30 de marzo de 2023, adoptó la Política del Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG - SARLAFT



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659"

que, para efectos del Subsistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG - SARLAFT, se denominará "Directriz", con el siguiente enunciado: "El IDU se compromete a prevenir el Lavado de Activos (LA), y la Financiación del Terrorismo (FT), en los procesos institucionales a través de los cuales se invierten recursos públicos para el desarrollo de los proyectos de infraestructura de los sistemas de movilidad y espacio público; con el fin de promover una cultura de legalidad, transparencia e integridad para recuperar la confianza ciudadana y el respeto por lo público. "En el IDU los recursos públicos se respetan y se invierten con transparencia".

44. Que, el Director General del IDU expidió la Resolución No. 2384 del 5 de junio de 2023 "POR LA CUAL SE DETERMINAN ROLES Y RESPONSABILIDADES PARA LA IMPLEMENTACIÓN, MANTENIMIENTO, MEJORA, DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO -SARLAFT IDU."
45. Que, la Directora General (E) del IDU expidió la Resolución No. 4349 del 12 de septiembre de 2023 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL MANUAL DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, SG - SARLAFT, DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU"
46. Que, una vez aplicados en el caso concreto los procedimientos internos atinentes con el Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG-SARLAFT, en lo relacionado con la gestión predial, se pudo determinar que las personas a las que se les formula la presente oferta de compra, no se encuentran incluidas en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo.
47. En caso que, en cualquier momento posterior a la expedición de la presente oferta de compra, se advierta, mediante las consultas regulares a SARLAFT que el titular del derecho de dominio, sus mandatarios legítimamente acreditados, sus socios o representantes legales, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, procederá con la expedición del acto administrativo de expropiación administrativa y constituirá, consecuentemente, el correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”**

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

Que con base en las anteriores consideraciones la **SUBDIRECTORA TÉCNICA DE ADQUISICIÓN PREDIAL (E) DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU**.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición del inmueble ubicado en la **KR 12A ESTE 42B 59 SUR** de la Ciudad de Bogotá D.C con un área de terreno de **195.90M2**, y un área de construcción así: 1 piso placa de 10,01 m2, 1 PISO TEJA de 85.69 m2, ENRAMADA de 96.84 m2, MEZZANINE de 62.50 m2, 1 PISO TEJA + SÓTANO de 16.72 m2y ALERÓN de 6.09 m2), identificado con cédula catastral **001315212500000000**, CHIP **AAA0261UYNX** y matrícula inmobiliaria **50S-40565487**, todo de acuerdo **al Registro Topográfico No 55659** de fecha **julio de 2025**, elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, mediante el procedimiento de Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa establecido en el capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo estipulado en la Ley 1682 de 2013, con destino a la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal**.

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

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige a la señora **MARINELA ROMERO ZAMBRANO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

52897666, en calidad de **POSEEDORA REGULAR INSCRITA** del inmueble descrito en el artículo primero. Esto se fundamenta en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, que modificó el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, el cual establece que la oferta debe notificarse únicamente al titular de los derechos reales registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación, o al respectivo poseedor material, o a los herederos determinados e indeterminados con expectativa cierta y probada de suceder al propietario fallecido.

PARÁGRAFO: Con el propósito de asegurar la oponibilidad de esta medida, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU** notificará este acto administrativo al poseedor regular inscrito y a todas aquellas personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble, dada la falsa tradición del inmueble y la no asociación de la segregación a un folio de matrícula inmobiliaria matriz. Adicionalmente, el IDU oficiará al Juzgado Treinta Civil Municipal de Bogotá sobre la existencia de la oferta de compra realizada mediante este acto.

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

PARÁGRAFO: En caso que, en cualquier momento posterior a la expedición de la oferta de compra, se advierta, mediante las consultas regulares a SARLAFT, que los titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente oferta, sus mandatarios legítimamente acreditados, sus socios o representantes legales, hayan sido incluidos en una lista vinculante o restrictiva relacionada con lavado de activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo, el desembolso del precio indemnizatorio no se realizará directamente a estos, sino que el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, procederá con la expedición del acto administrativo de expropiación administrativa y constituirá, consecuentemente, el correspondiente título de depósito judicial, hasta tanto se clarifique la situación por parte de las respectivas autoridades judiciales y/o administrativas.

ARTÍCULO QUINTO: El valor total del precio indemnizatorio ofrecido por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO asciende a la suma de **DOSCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$226.693.474) MONEDA LEGAL VIGENTE**, el cual se discrimina de la siguiente manera:



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

A) La suma de **DOSCIENTOS NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL PESOS (\$209.613.000) MONEDA LEGAL VIGENTE**, correspondiente al avalúo comercial del terreno.

B) La suma de **DIECISIETE MILLONES OCHENTA MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$17.080.474) MONEDA LEGAL VIGENTE**, por concepto de indemnización por daño emergente.

PARÁGRAFO: En el valor total del precio indemnizatorio ofrecido no se encuentra incluido el valor de las construcciones y/o mejoras incorporadas en el predio, dado que estas serán objeto de reconocimiento de la Prima de Reasentamiento, la cual se calculará a partir del valor económico de dichas construcciones y/o mejoras incorporadas en el avalúo, correspondiente a un área de construcción así: 1 PISO PLACA de 10.01 m2, 1 PISO TEJA de 85.69 m2, ENRAMADA de 96.84 m2, MEZZANINE de 62.50 m2, 1 PISO TEJA + SÓTANO de 16.72 m2 y ALERÓN de 6.09 m2. Dicho pago se efectuará a favor de la señora MARINELA ROMERO ZAMBRANO, una vez se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Resolución No. 148 de 2024, y el valor correspondiente será determinado tomando como referencia el avalúo comercial y el informe elaborado por el Componente Económico del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, conforme a lo dispuesto en el marco del Programa de Reasentamiento.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 *ibídem* y el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se adjunta fotocopia del **INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No. 2025 – 281 de fecha 10/12/2025, RT 55659**, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente aplicable.

ARTÍCULO SEXTO: FORMA DE PAGO. El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO se obliga a cancelar el precio antes estipulado, el cual asciende a la suma de **DOSCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$226.693.474) MONEDA LEGAL VIGENTE**. El pago se efectuará previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es) y autorización expresa y escrita del IDU por el valor total de la oferta, mediante la consignación y/o constitución de un depósito en la Cuenta de Depósitos Judiciales No. 110019196057 del Banco Agrario de Colombia, bajo custodia del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), conforme al numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997. Dichos recursos se mantendrán en esta cuenta hasta la resolución definitiva del actual proceso de pertenencia o hasta lograr el saneamiento automático del bien inmueble, garantizando su disponibilidad y asegurando la transparencia y el

23



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

cumplimiento de las obligaciones del proceso una vez se resuelva la situación jurídica del predio.

PARÁGRAFO PRIMERO. - De acuerdo con lo establecido en el numeral 2º del artículo 70 de la ley 388 de 1997, remitiendo copia de la consignación al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, considerándose que de esta manera ha quedado formalmente efectuado el pago por parte de la Tesorería de TRANSMILENIO S.A, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos trámites financieros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

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

PARÁGRAFO CUARTO: De igual manera en caso de la procedencia de la expropiación administrativa se descontará de la indemnización por daño emergente, el valor correspondiente al pago del impuesto de Registro (Derechos de registro y beneficencia), cuyo pago el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU** efectuará directamente a las entidades correspondientes.

ARTÍCULO SÉPTIMO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal **1389 DEL 22/01/2026**, expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU.

ARTÍCULO OCTAVO: ORDEN DE INSCRIPCIÓN Y SANEAMIENTO AUTOMÁTICO: De conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 66 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, **SOLICÍTESE** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, la inscripción de la presente Resolución de Oferta de Compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40565487.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO SAN CRISTOBAL. RT 55659”

Adicionalmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1682 del 2013, referente al Saneamiento por motivos de utilidad pública, se invoca el Saneamiento Automático respecto del inmueble objeto de oferta, con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio del inmueble en cabeza del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU; para mayor claridad se transcribe el mencionado artículo:

“Artículo 21. Saneamientos por motivos de utilidad pública. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.”

PARÁGRAFO: La inscripción del presente acto administrativo deja el inmueble fuera del comercio a partir de la fecha de su registro, de conformidad con lo establecido en el inciso 4º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución a la señora **MARINELA ROMERO ZAMBRANO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **52.897.666**, en su calidad de **POSEEDORA REGULAR INSCRITA** del inmueble descrito en el artículo primero.

La presente notificación se realiza de conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, que modificó el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, el cual establece que la oferta debe notificarse únicamente al titular de los derechos reales registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación, o al respectivo poseedor material, o a los herederos determinados e indeterminados con expectativa cierta y probada de suceder al propietario fallecido, y con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO: COMUNICAR el contenido de la presente Resolución al Juzgado Treinta Civil Municipal de Bogotá de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: COMUNICAR al señor **SEGURA HERRERA ALBERTO** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 3292 y a sus herederos determinados e indeterminados, en calidad de propietario del predio colindante identificado folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50S-617662.



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Dada en Bogotá D.C., en Febrero 25 de 2026.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ
Subdirectora Técnica de Adquisición Predial (E)

Firma mecánica generada el 25-02-2026 05:50:51 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Elaboró: CINDY MARGARITA PEREZ ANDRADE-Subdirección Técnica de Adquisición Predial
REVISIONES Y APROBACIONES EN EL SISTEMA DE PREDIOS:

Revisión Jurídica: Chris Nashira Ibagon - Gestor Jurídico STAP 
Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero Manrique - Articulador Técnico STAP 
Revisión Grupo económico: Liliana Rocío Alvarado Acosta - Articuladora Económica STGSV 
Revisión Financiera: Eduard Fernando Céspedes Huertas - STGSV 
Revisó: Jorge Enrique Poveda Julio - Financiero/STGSV
Revisión Avalúos: Néstor Andrés Villalobos - Experto Avalúos STAP 
VoBo: Jose Alejandro Ramirez Cano- Asesor DTDP 
VoBo: Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama – Revisión jurídica. 



STAP
202632600005156
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 515 DE 2026

“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO
AL PROCESO DE ADQUISICION PREDIAL. PROYECTO CABLE AEREO
SAN CRISTOBAL. RT 55659”

Bogotá, D.C,

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

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

HORA DE LA NOTIFICACIÓN:

El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P.

FORMATO			idu	
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS				
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN		
FO-GP-18	Gestión Predial	4		
Datos de apoyos a la supervisión				
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:		Henry Javier Diaz Rojas		
Contrato de prestación de servicios:		No aplica		
Tarjeta profesional del evaluador que practica el control de calidad:		2522266232CND		
Registro del evaluador que practica el control de calidad:		AVAL-79413841		
Nombre del evaluador que aprueba el control de calidad:		NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO		
Contrato de prestación de servicios:		IDU-1103-2025		
Tarjeta profesional del evaluador que aprueba el control de calidad:		25222097119CND		
Registro del evaluador que aprueba el control de calidad:		RAA-79841075		
				
Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo		
Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:		UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL		
Contrato Interadministrativo:		1526-2022		
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:		2025-281/ RT 55659		
Acta de la mesa técnica de aprobación de avalúo:		98		
Fecha de la mesa técnica de aprobación de avalúo:		23/12/2025		
Fecha de aprobación de avalúo:		23/12/2025		
Conforme a los parámetros y criterios del Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, Ley 1682 de 2013, 898 de 2014 y 1044 de 2014, y demás normas que le apliquen en el tema valuatorio, se procede a verificar el informe técnico antes relacionado y a emitir el respectivo pronunciamiento y/o diagnostico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.				
Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo				
Nº	CONTENIDO DEL INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	SI	NO	NO APLICA
1	Dirección del inmueble	x		
2	Nombre de(los) propietario(s)			x
3	Matrícula(s) inmobiliaria(s)	x		
4	CHIP (Código único de identificación predial).	x		
5	Solicitante del avalúo	x		
6	Cédula catastral	x		
7	Linderos	x		
8	Descripción general del sector donde se encuentra ubicado el inmueble	x		
9	Número de escritura, fecha, notaría y ciudad			x
10	Copia del plano de predio o predios	x		
11	Reglamentación urbanística	x		
12	Destinación económica (Uso actual del inmueble)	x		
13	Áreas privadas y áreas unitarias por terreno y construcción según R.T.	x		
14	Localización	x		
15	Topografía	x		
16	Forma del inmueble	x		

FORMATO				idu					
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS									
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN							
FO-GP-18	Gestión Predial	4							
17	Método de avaluo según resolución 620 de 2008: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual.	x							
18	Cuadros estadísticos de: Método comparación de mercado, método de capitalización de las rentas o ingresos, método de costo de reposición, método (técnica) residual, encuestas	x							
19	Porcentaje de coeficiente de variación inferior al 7.5%	x							
20	Estimación del coeficiente de asimetría	x							
21	Límites superior e inferior	x							
22	Dotación de infraestructura de servicios	x							
23	Características agrológicas del suelo, (en caso de que el inmueble este en suelo rural)			x					
24	Estratificación	x							
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x							
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x							
27	Descripción de la construcción por sus espacios (número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x							
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x							
29	Edad aproximada de la construcción. (tiempo de construido)	x							
30	Número de pisos de la construcción.	x							
31	Funcionalidad del inmueble, después de la afectación.	x							
32	Características de las áreas comunes. (Solo en caso de P.H.)	x							
33	Consideraciones para la estimación de valor.	x							
34	Fotografías que permitan identificar claramente el predio que contenga cada una de las construcciones y/o anexos y/o instalaciones especiales del predio de acuerdo con el RT.	x							
35	Valor de cada una de las construcciones de acuerdo con el R.T.	x							
36	Valor total estimado del inmueble (terreno, construcciones, área afectada, área restante)	x							
37	Concepto de la afectación para determinar la compra parcial o total según sea el caso.			x					
38	Memoria de cálculo que soporte el valor asignado al inmueble.	x							
39	Firma del representante legal y del evaluador actuante.	x							
40	Tasación lucro cesante y daño emergente	x							
41	Análisis de los valores comerciales a los suelos que se ubican dentro de la estructura ecológica principal, protegidos y/o con afectación normativa por amenazas y riesgos incluyendo los ubicados en Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)			x					
42	Cálculo del precio de adquisición aplicando la plusvalía por anuncio de proyecto Decreto 1077 de 2015			x					
DIAGNÓSTICO									
Número de radicación del avalúo: <u>202552601763062</u> Fecha solicitud revisión: _____ Fecha solicitud impugnación: _____ Fecha recibo impugnación: _____									
Resultado final de la verificación:		<table border="1"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Avalúo APROBADO</td> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> </tr> </table>			Avalúo APROBADO	SI	NO	x	
Avalúo APROBADO	SI	NO							
	x								
Nombre del evaluador que realiza el control de calidad:		HENRY JAVIER DIAZ ROJAS							

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:  202552601763062	
Fecha de Radicado:	10-12-2025	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	900127768
Dirección:	AK 30 25 90	Teléfono / Celular:	2347600 / 6012347600
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	buzon-correspondencia@catastrobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	1526
Asunto:	2025EE60072		
Anexos:	Hay 1 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 09-12-2025 10:10:32

Al Contestar Cite Este Nr.:2025EE60079 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Revision de Avaluo: 2025-281 Rad.UAEC.D. 2025ER23842

OBS: Rad. 202532601277581

Doctora

ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ

Directora Técnica de Predios

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

Calle 22 N° 6 - 27

Bogotá D.C.

Código postal: 110311

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2025-281 RT 55659 Radicado
Cliente 202532601277581
Radicado UAEC.D. 2025ER23842

Referencia: Proyecto Proyectos IDU - Contrato 1526-2022

Respetada Doctora Collazos:

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N° 2025-281 del predio identificado con RT 55659, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 55659

SOLICITUD 1

Corrección de forma. Ortografía, sintaxis, redacción y unidades métricas	1. Se solicita en el Informe técnico del Avalúo, Ajustar los cuadros de la Descripción de la Tipología Alerón.
--	--

RESPUESTA 1. Se ajusta la presentación del presupuesto de la Tipología "Aleron".

SOLICITUD 2

Corrección técnica de fondo. Áreas terreno, construcción y anexos	1. se solicita corregir el área total construida en el resultado del avalúo en el ítem (1 piso teja - Sótano), no se tuvo en cuenta el área de sótano, la cual se solicita adicionar (paginas 19).
---	---

RESPUESTA 2. Se corrige el área total construida para el ítem 1 piso teja+ sótano, adicionando el área del sótano.

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

Código Postal: 111311



SOLICITUD 3

Corrección técnica de fondo. Tipología constructiva	Se solicita revisar el presupuesto que sustenta el valor de reposición de la tipología 1 Piso teja + Sótano. Una vez revisados los valores presentados por capítulos, estos no son consistentes con las características constructivas. Como se evidencia, el presupuesto no contempla valores en los capítulos de instalaciones de gas, así como accesorios sanitarios, en los cuales se incurren de acuerdo a lo observado en las fotografías. Adicionalmente, el valor total del capítulo de personal de obra, representa el 8,71 % del valor total de la obra, siendo inferior al observado en las demás tipologías utilizadas donde se observan el 14,90% (tipología Mezanine) 11,61 % (tipología vivienda) 15,35% (tipología 1 piso placa). Adicionalmente, se evidencia que dicha tipología se elabora para una construcción de 136 m2, presentando una diferencia en área representativa frente al área valorada. Finalmente, una vez revisado el histórico de avalúos elaborado por la UAECD, se evidencia que, en una tipología similar a la valuada se han adoptado valores superiores de reposición como se observa en el avalúo 2024-97 RT 54502A. Para el año 2024 un valor de reposición para una construcción residencial con sótano correspondiente a \$1.307,000 como se observa en la imagen del presupuesto en e oficio. Por lo anterior, se solicita realizar los respectivos ajustes al presupuesto y el respectivo valor de reposición adoptado para la tipología 1 piso teja + sótano.
--	--

RESPUESTA 3. El valor de la tipología de 1 piso teja + sótano, no incluyen ítems como instalaciones de gas, aire acondicionado y accesorios sanitarios, por cuanto estos ítems no hacen parte de esta sección de la construcción.

El capítulo personal de obra, no se establece como un porcentaje de los costos de obra de las construcción, si no que se determina de acuerdo con el tiempo y tipo de profesional requerido de acuerdo con la tipología.

En cuanto a la consideración relacionada con el área tomada base para el presupuesto, es importante establecer que lo que se busca es establecer el valor unitario para una construcción con características específicas acorde a la tipología, adecuaciones y acabados propios del inmueble objeto de avalúo, tomándose como base una construcción con área promedio de acuerdo al tipo del inmueble.

Así mismo, los valores de reposición adoptados en cada uno de los avalúos corresponde con las características particulares evidenciadas para cada uno de los inmuebles valorados y lo diferentes tipos de construcciones encontrados.

En razón a lo anterior no se modifica el valor unitario del costos de reposición de la construcción 1 piso teja + sótano.

SOLICITUD 4

Corrección técnica de indemnización. Validar cálculo de indemnización	1. si cambia el valor del avalúo (terreno y construcción), realizar los ajustes.
---	--

RESPUESTA 4. se ajusta la indemnización.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente se modifica el informe de avalúo 2025- 281.

Esperamos haber resuelto su solicitud.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente Información Económica

Anexo:1 Carpeta

Revisó: María Isabel Ortiz Fernandez

Elaboró: Andrea Yamile Sanchez Prieto

2025 - 281

RT No 55659

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 12A ESTE 42B 59 SUR



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2025 - 1185957 del 09 de Octubre de 2025
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0261UYNX
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 001315212500000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 001315 - ALTAMIRA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 20/10/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

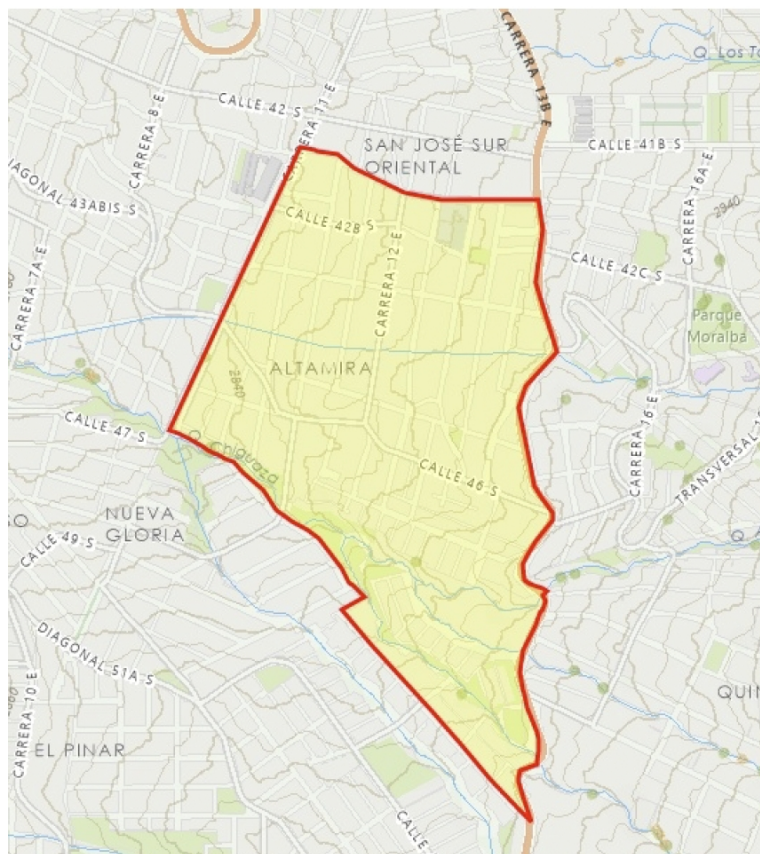
- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40565487

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 55659 de julio de 2025
AREAS	Registro topográfico No. 55659 de julio de 2025
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica - SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 1185957

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral Altamira (001315). Fuente: Sistema de Información Catastral.

4.1. DELIMITACIÓN

El inmueble motivo de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, zona sur, localidad (04) -San Cristóbal, sector Catastral Altamira (001315) el cual se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos.

- Por el norte: Con la Calle 42A Sur (CL 42A SUR) que lo separa del sector San José Sur Oriental (001314).
- Por el oriente: Con la Carrera 13B Este (KR 13B ESTE) que lo separa de los sectores de Moralba (001316) y Puente Colorado (001317).
- Por el occidente Con la Carrera 11 Este (KR 11 ESTE) que lo separa del sector La Gloria Oriental (001319).
- Por el sur: Con la Diagonal 47 Sur (DG 47 SUR), la Transversal 12B Este (TV 12B ESTE) y Calle 47B Sur (CL 47B SUR) que lo separa de los sectores de Nueva Gloria. (001320) y Colmena I Los Pinares (001363).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta una actividad principalmente residencial la cual se desarrolla en casas de entre 1 y 3 pisos de altura, cuyo sistema constructivo ha sido comúnmente los proyectos autoconstructivos. El sector y aledaños 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, se dan en algunos casos donde los terrenos sobrepasan los 200 m² de cabida superficial permitiendo la viabilidad de proyectos inmobiliario enfocados en la propiedad horizontal.

Se observa que la actividad edificadora en el sector se encuentra enfocada en la remodelación, adecuación y/o ampliación de las actuales casas, las cuales, debido a su amplio espacio, son divididas internamente para generar unidades de vivienda independiente (apartamentos).

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en 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 la Diagonal 47 Sur (DG 47 SUR) y la Diagonal 50 Sur (DG 50 SUR), siendo las principales vías de acceso, las cuales corresponden a vías que hacen parte integral de la malla vial de la ciudad y sobre la cual 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	Área de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante



RT No 55659

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No aplica



5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, no se tiene establecido un uso principal.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

En virtud de lo establecido en el Decreto 555 de 2021, los usos complementarios son:

- Residencial: Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, colectiva habitacionales con servicios.
- Comercio y Servicios: Comercio y Servicios Básicos, Servicios de oficinas y servicios de

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

Código Postal: 111311



hospedaje

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Comercio y Servicios: Servicios al automóvil, Servicios Especiales y Servicios Logísticos.

- Industrial: Producción Artesanal, Industria Liviana, Industria Mediana e Industria Pesada.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble hace parte del plano aprobado US1/4A, del desarrollo URBANIZACION ALTAMIRA, legalizado mediante Resolución 22 del 07 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 (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.

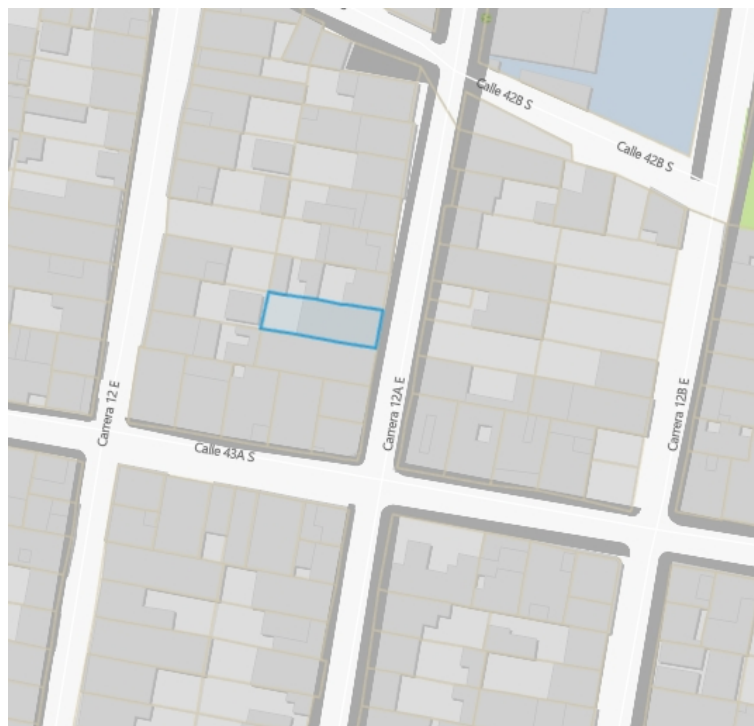
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza en el sector Altamira de la localidad San Cristóbal en la ciudad de Bogotá D.C.; corresponde a un predio medianero con frente sobre la Carrera 12 A Este entre la Calle 42 B Sur y Calle 43 A Sur.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT No 55659



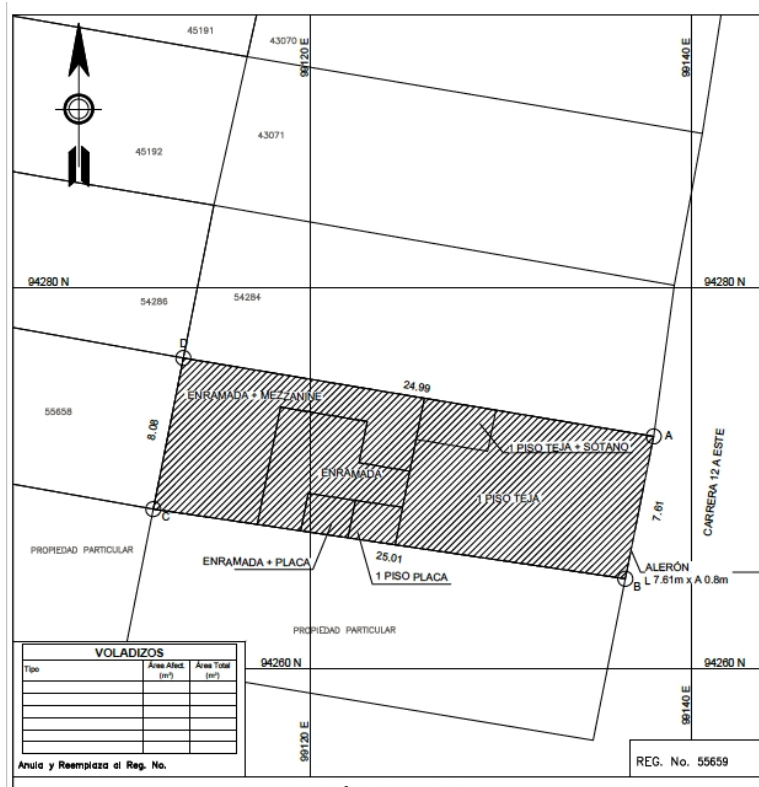
Localización RT 55659. Fuente: Mapas Bogotá.

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

- Norte: Del punto A al D en 24,99 metros; con el predio identificado del RT 54284.
- Sur: Del punto B al C en 25,01 metros; con propiedad particular.
- Oriente: Del punto A al B en 7,61 metros; con la Carrera 12 A Este.
- Occidente: Del punto C al D en 8,08 metros, con el predio identificado con RT 55658.



RT No 55659



Linderos. Fuente: RT 55659

El predio presenta topografía inclinada

Regular

7,61 metros sobre la Carrera 12 A Este.

En promedio 25 metros.

Código Postal: 111311



6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	195.90
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	195.90

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Se trata de un predio con una construcción de un piso.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas corridas.
ESTRUCTURA	Muros estructurales
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y lámina de zinc.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete y pintura.
MUROS	Pañetados, estucados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	En las habitaciones, cocina y baño pisos en tableta cerámica; el resto del inmueble presenta piso en placa de concreto.
CIELO RASO	Listón de madera
COCINA	Mesón en aluminio, sobre mueble en concreto, con estufa de gas empotrada y mueble alto en madera.
BAÑO	Se encuentran dos baños el primero con un servicio (orinal) con pisos y paredes en tableta de cerámica. El Segundo, con tres servicios (inodoro, lavamanos y ducha), un mueble en fórmica y pisos y paredes en tableta cerámica.
	Carpintería metálica y de madera.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT No 55659

PUERTAS INTERNAS	
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	Carpintería metálica.
ENTREPISO	No aplica.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Hall de acceso, dos habitaciones, cocina , baño, sótano y enramada.
EDAD (Vetustez)	36 años
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
1 PISO PLACA	36	10.01	10.01	0	10.01
1 PISO TEJA	36	85.69	85.69	0	85.69
ENRAMADA	36	96.84	96.84	0	96.84
MEZZANINE	36	62.5	62.5	0	62.5
1 PISO TEJA + SOTANO	36	16.72	16.72	0	16.72

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ALERÓN	m2	6.09

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

Código Postal: 111311



8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto del avalúo, en particular del lote de terreno, se aplicó el método de Comparación o de Mercado, según la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Dicha norma en su artículo 1 versa lo siguiente:

ART.1 - MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o de transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación del valor comercial de las otras 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. Aplicando lo dispuesto por los artículos número 1 y número 10, se consolidó una muestra de tres (3) predios que se ofertan para la venta; a cada uno de estos predios se les calculó el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado, como se indica en los artículos número 3 y número 13 de la resolución, posteriormente se descontó el valor de la construcción al valor total del inmueble, este resultado se divide en el área total del terreno para así definir el valor por metro cuadrado por cada uno de los predios. Las ofertas consultadas se muestran a continuación:

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
KR 13 ESTE 43A 26	\$480,000,000.00	\$430,000,000.00	10.42%	274.48	\$945,000.00	160.00	\$1,063,990.00
KR 13 BIS ESTE 43	\$600,000,000.00	\$540,000,000.00	10.00%	122.90	\$627,000.00	262.20	\$1,148,042.33
				190.50	\$850,000.00		
KR 12A ESTE 43A 7	\$350,000,000.00	\$345,000,000.00	1.43%	210.00	\$660,000.00	187.90	\$999,368.81
				65.10	\$286,000.00		

PROMEDIO	\$1,070,467.05
DESVIACION ESTANDAR	\$74,548.09
COEFICIENTE DE VARIACION	6.96%
LIMITE SUPERIOR	\$1,145,015.14
LIMITE INFERIOR	\$995,918.95
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	0.95

Se verificó para cada una de las ofertas del estudio de mercado que sus áreas de terreno y construcción fuesen comparables con las del predio objeto de estudio y así mismo su tipología constructiva. Como elemento de análisis fundamental, se tuvo en cuenta la norma de uso del suelo de cada una de las ofertas en virtud de lo establecido en el Decreto Distrital 555 de diciembre de 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Áreas de actividad y usos de suelo. Adicionalmente, con base en la muestra de mercado analizada, no se observó correlación entre el área de los predios y el valor unitario de terreno.

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de venta se evidenciaron valores oscilan

entre \$995.918,05 y \$1.145.015,14 por metro cuadrado, con un promedio de \$1.070.467,05/m², con una desviación estándar de \$74.548,09 y un coeficiente de variación de 6,96%, el cual es estadísticamente representativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 la Resolución 620 de 2008 del IGAC, acorde con lo anterior se fija un valor cercano al promedio de m² de terreno \$1.070.000.

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:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = 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.

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
1 PISO PLACA	10.01	36	70	51.43%	2.5	43.83%	\$390,525.30	\$891,000.00	\$500,000.00
1 PISO TEJA	85.69	36	70	51.43%	2.5	43.83%	\$518,508.90	\$1,183,000.00	\$664,000.00
1 PISO TEJA + SOTANO	16.72	36	70	51.43%	2.5	43.83%	\$395,784.90	\$903,000.00	\$507,000.00

Cálculo del valor por estado de conservación Heidecke

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
ENRAMADA	M2	2.5	8.09%	\$24,270.00	\$300,000.00	\$276,000.00
MEZZANINE	M2	3	18.10%	\$28,598.00	\$158,000.00	\$129,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de este tipo de construcciones, se calcula el costo de reposición a nuevo mediante el análisis de precios unitarios de obra realizados por la UAECD y se aplicó la depreciación por estado de conservación sin tener en cuenta la depreciación asociada a la edad.

De acuerdo con los lineamientos de la UAECD se aplicó el modelo de depreciación de Heidecke, donde se categoriza el estado de conservación de la siguiente manera:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT No 55659

Estado (Calificación)	Condiciones Físicas	Calificación	Coficiente
1	Recien restaurado, no requiere reparación.	Optimo	0
1,5		Muy Bueno	0,032
2	Restaurado recientemente menos de 15 años, pero requiere reparaciones de poca Importancia.	Bueno	2,52
2,5		Intermedio	8,09
3	Restaurado entre 15 y 30 años, Necesita Reparaciones Sencillas. Enlucimiento pintura, acabados	Regular	18,1
3,5	Restauración antigua, de mas de 30 años, Necesita Reparaciones importantes.	Deficiente	33,2
4	sin restaurar. Necesita Reparaciones Importantes, que implican restaurar totalmente	Malo	52,6
4,5		Muy Malo	75,2
5	Para demolición.	Sin valor	100

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ALERÓN	m2	2	2.52%	\$4,334.40	\$172,000.00	\$168,000.00

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



16





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT No 55659

predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

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

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

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

En cuanto a la construcción:

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

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

-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 avaluado no sufran cambios

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



17





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT No 55659

significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

Código Postal: 111311



18



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 12A ESTE 42B 59 SUR

CHIP: AAA0261UYNX

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	195.90	\$1,070,000	\$209,613,000
1 PISO PLACA	M2	10.01	\$500,000	\$5,005,000
1 PISO TEJA	M2	85.69	\$664,000	\$56,898,160
ENRAMADA	M2	96.84	\$276,000	\$26,727,840
MEZZANINE	M2	62.50	\$129,000	\$8,062,500
1 PISO TEJA + SOTANO	M2	16.72	\$507,000	\$8,477,040
ALERÓN	m2	6.09	\$168,000	\$1,023,120
AVALÚO TOTAL				\$315,806,660

SON: TRESCIENTOS QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 22 de Diciembre de 2025

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 4 de diciembre de 2025 por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio STAP 202532601346551 (2025ER24825)

Elaboró:



ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-53123707

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT No 55659

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

Código Postal: 111311



20



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185957	Nomenclatura: KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
Código Sector:	001315212500000000	Barrio: ALTAMIRA		Fecha Visita: 20-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 281	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 55659



FACHADA Y ALERON



ENTORNO



ENTORNO



ACCESO (HALL DE ALCOBAS)

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185957	Nomenclatura: KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
Código Sector: 001315212500000000	Barrio: ALTAMIRA	Fecha Visita: 20-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 281	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	55659



HABITACIÓN



HABITACIÓN



BAÑO



BAÑO

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185957	Nomenclatura: KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
Código Sector: 001315212500000000	Barrio: ALTAMIRA	Fecha Visita: 20-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 281	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	55659



HABITACIÓN



COCINA



MEZZANINE



MEZZANINE

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2025-1185957	Nomenclatura: KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
Código Sector:	001315212500000000	Barrio: ALTAMIRA		Fecha Visita: 20-OCT-25
Número Avalúo:	2025 - 281	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: 55659



ENRAMADA



ENRAMADA



SOTANO

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-1185957	Nomenclatura: KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
Código Sector: 001315212500000000	Barrio: ALTAMIRA	Fecha Visita: 20-OCT-25	
Número Avalúo: 2025 - 281	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	55659

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	KR 12A ESTE 43A 70 SUR	\$ 350,000,000	1.43%	\$ 345,000,000	187.9	\$ 999,368.81	210.00	\$ 660,000	\$ 138,600,000	INMOBILIARIA TU CASA	3172335599	28-OCT-25	AMPLIA CASA SOBRE UNA VÍA VEHICULAR DE DOS PLANTAS CON MEDIDAS DE 192 M2 FRENTE 8M Y DE FONDO 24M LA CASA ESTA DISTRIBUIDA CON DOS APARTAMENTOS INDEPENDIENTES CADA UNO CON TRES HABITACIONES SALA Y COMEDOR, COCINA TRADICIONAL, BAÑO SOCIAL, PATIO Y AMPLIA TERRAZA CUBIERTA. A POCA DISTANCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TRANSPORTE CON VÍAS DE ACCESO COMO LA CARRERA 10 Y AVENIDA PRIMERO DE MAYO, CON OPORTUNIDAD DE CONSTRUIR PARTE DEL TERRENO	
2	BODEGA	KR 13 BIS ESTE 43A 32 SUR	\$ 600,000,000	10.00%	\$ 540,000,000	262.2	\$ 1,148,042.33	122.90	\$ 627,000	\$ 77,058,300	ISRAEL	3043916394-3152126830	28-OCT-25	BODEGA. CUENTA CON DOS NIVELES (2 APARTAMENTOS INDEPENDIENTES). PRIMER PISO: SALA, 1 HABITACIÓN, COCINA, BAÑO, ZONA LDE LAVADO, BODEGA EN LA PARTE TRASERA. SEGUNDO PISO: 2 HABITACIONES, COCINA SENCILLA, BAÑO PRIVADO.	
3	CASA	KR 13 ESTE 43A 26 SUR	\$ 480,000,000	10.42%	\$ 430,000,000	160	\$ 1,063,990	274.48	\$ 945,000	\$ 259,383,600	DIANA LEON	DIANA LEON	28-OCT-25	CASA DE DOS PISOS. PRIMER PISO LOCAL, GARAJE, APARTAMENTO CON CUATRO ALCOBAS, 2 BAÑOS, COCINA Y PATIO. SEGUNDO PISO 4 ALCOBAS, BAÑO, SALA COMEDOR, COCINA.	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
Construcción un piso teja + sotano

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 2.616.436
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 19.099.403
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.530.747
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 28.501.733
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 21.480.570
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 417.030
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 9.739.831
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 6.841.389
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 4.927.317
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 178.556
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 745.109
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 451.565
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 7.323.536
16	CERRAJERIA	\$ 795.891
17	EXTERIORES	\$ 4.145.174
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.340.434
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 10.710.743
51	COSTO DIRECTO	\$ 122.845.464
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 903.275
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 903.275
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 903.000

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
1 PISO PLACA

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.556.072
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 8.652.169
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.843.999
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 24.740.728
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1.087.297
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 395.361
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 6.702.806
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 3.714.438
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 1.958.970
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 493.107
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1.249.892
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 171.552
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 278.751
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 256.770
16	CERRAJERIA	\$ 271.479
17	EXTERIORES	\$ 4.145.174
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.306.164
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 10.710.743
51	COSTO DIRECTO	\$ 69.535.473
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 891.480
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 891.480
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 891.000

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
MEZANINE

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 21.793.369
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 15.380
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 2.750.128
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 0
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 235.840
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0
16	CERRAJERIA	\$ 0
17	EXTERIORES	\$ 0
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 336.526
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 584.733
51	COSTO DIRECTO	\$ 3.922.606
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 156.904
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 156.904
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 158.000

Enramada

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PELIMINARES	\$ 247.464
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 331.202
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 3.999.016
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 15.380
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 2.862.835
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 0
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0
16	CERRAJERIA	\$ 0
17	EXTERIORES	\$ 0
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 365.239
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 584.733
51	COSTO DIRECTO	\$ 8.405.869
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 300.210
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 300.210
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 300.000

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA
ALERON

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 21.793.369
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 0
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 0
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 0
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 15.380
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 0
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 721.265
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 0
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 0
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 0
16	CERRAJERIA	\$ 0
17	EXTERIORES	\$ 0
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 94.102
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 233.893
51	COSTO DIRECTO	\$ 1.064.639
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 174.875
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 174.875
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 172.000



PIN de Validación: ba320b2a



<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) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 53123707, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Diciembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-53123707.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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
15 Dic 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Dic 2017

Régimen
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
21 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba320b2a



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



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
21 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 2A # 66 - 52 TORRE D APARTAMENTO 125

Teléfono: 3142462192

Correo Electrónico: aysp_ing@hotmail.com

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 53123707.



PIN de Validación: ba320b2a



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



El(la) señor(a) ANDREA YAMILE SANCHEZ PRIETO 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

ba320b2a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b7230b0d



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7230b0d



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7230b0d



<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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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



PIN de Validación: b7230b0d



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

b7230b0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0310a89



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0310a89



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0310a89



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TRANSVERSAL 74 # 11A - 15 TO 2 - 1004

Teléfono: 3158266694

Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

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

Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

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

El(la) señor(a) OSCAR JAMITH HUERTAS PABÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0310a89

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

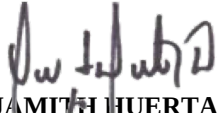
Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR	CHIP	AAA0261UYNX
Registro Topográfico	55659	Código Sector	001315 21 25 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S40565487
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$12,205,059
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,680,632
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$7,117,500
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$21,003,191
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$3,288,642
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$3,288,642
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$24,291,833
SON:	VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 05 de diciembre de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitudes revisión y complementación realizadas por el IDU mediante oficios STAP 202532601346551, 202532601346161, radicados UAEC (2025ER25162,2025ER24825).			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), por lo tanto, la UAEC 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: 22 de Diciembre de 2025

Elaboró:


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

MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ
Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad
R.A.A. No. AVAL-52617497

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$315,806,660
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$315,806,660
DAÑO EMERGENTE	\$21,003,191
LUCRO CESANTE	\$3,288,642
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$24,291,833
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$340,098,493
SON: TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 05 de diciembre de 2025 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, según solicitudes revisión y complementación realizadas por el IDU mediante oficios STAP 202532601346551, 202532601346161, radicados UAECD (2025ER25162,2025ER24825).	

FECHA: 22 de Diciembre de 2025

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659
Avalúo Comercial	\$315,806,660		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$947,420
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$180,010
Copias (19 páginas)	12	\$5,300	\$63,600
IVA Copias (19%)	19%		\$12,084
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$151,368
Recaudo a Terceros			\$50,300
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$153,600	\$153,600
Gastos Escrituración			\$1,482,698
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,224,047
Total Gastos de Escrituración			\$2,224,047
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.076%		\$3,398,080
Sistematización y Conservación documental	2%		\$67,962
Porcentaje a aplicar	150%		\$5,199,062
Total Gastos Registro			\$5,199,062
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$3,158,067
Porcentaje a aplicar	150%		\$4,737,100
Costos Administrativos	150%	\$29,900	\$44,850
Total Gastos Beneficencia			\$4,781,950
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$12,205,059

Fuente: Resolución No 00585 del 24 de enero de 2025 y No 00179 del 10 de enero de 2025 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$254,518	\$254,518
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$609,972	\$609,972
Gas Natural	Suspensión definitiva gas natural	1	\$816,142	\$816,142
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1,680,632

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia enero 2025
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2025
EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	5	\$1,423,500	\$7,117,500
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$7,117,500

Fuente: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3) y oficio de complementación 202532601346161

Nota: Se valida un traslado hogar y 4 para la actividad económica.

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$505,000	\$1,383.56	0	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
Perdida por utilidad económica Recicladores RR	\$548,107	6	\$3,288,642
SUBTOTAL INGRESOS			\$3,288,642
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$3,288,642

Fuente: Análisis financiero realizado por el IDU, acorde con la documentación entregada por el propietario. Oficio de complementación 202532601346161

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

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

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.

- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3o Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%".

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 281

RT N° 55659

Dirección	KR 12A ESTE 42B 59 SUR		
CHIP	AAA0261UYNX	Registro Topográfico	55659

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12

